

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LES MUTATIONS

A TITRE ONÉREUX

Portant sur les Immeubles en France de 1826 à 1906

THÈSE POUR LE DOCTORAT ÉCONOMIQUE

Présentée et soutenue le Samedi 6 juin 1908, à 1 heure

PAR

Fernand DELERBA

Président : M. FERNAND FAURE

Suffragants { *MM. SOUCHON, Professeur*
TRUCHY, Professeur

ANTIBES

IMPRIMERIE ÉMILE ROUX, RUE DE LACAN

1908

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LES MUTATIONS

A TITRE ONÉREUX

Portant sur les Immeubles en France de 1826 à 1906

THÈSE POUR LE DOCTORAT ÉCONOMIQUE

Présentée et soutenue le Samedi 6 Juin 1908, à 1 heure

PAR

Fernand DELERBA

Président : M. FERNAND FAURE

Suffragants { MM. SOUCHON, *Professeur*
TRUCHY, *Professeur*

ANTIBES

IMPRIMERIE ÉMILE ROUX, RUE DE LACAN

1908



UNIVERSITÉ DE PARIS

FACULTÉ DE DROIT

THÈSES DE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune appro-
bation ni improbation aux opinions données
dans les thèses; ces opinions doivent être con-
sidérées comme propres à leurs auteurs.

LES MUTATIONS

A TITRE ONÉREUX

Portant sur les immeubles en France de 1826 à 1906

BIBLIOGRAPHIE

C'est au cours de Statistique de M. Faure (Faculté de Droit de Paris, année 1906-1907), que nous avons emprunté le sujet et les principaux éléments de ce travail. De ces savantes leçons, il nous reste le regret de n'avoir retenu que les chiffres, sans la manière de les bien assembler.

Bulletin de Statistique et de Législation comparée. (Ministère des Finances.)

Bulletin de Statistique et de Législation comparée. (Administration de l'Enregistrement).

Comptes définitifs des recettes du Ministère des Finances.

Comptes de justice civile et commerciale du Ministère de la Justice.

Enquête agricole de 1892.

VICOMTE D'AVENEL. — *La fortune privée à travers sept siècles.*

M. BOURGUIN. — *Les systèmes socialistes et l'évolution économique.*

FLOUR DE SAINT-GENIS. — *La propriété rurale en France.*

A. FOUILLÉE. — *La propriété sociale et la démocratie.*

DE FOVILLE. — *La France économique. Le morcellement.*

CLÉMENT JUGLAR. — *Des crises commerciales et de leur retour périodique en France, en Angleterre et aux Etats-Unis.*

L. SALEFRANQUE. — *Les mutations immobilières à titre onéreux en France. (Congrès international de la propriété foncière, 1900.)*

INTRODUCTION

Les faits que l'on désigne en langage juridique, et plus spécialement en langage fiscal, sous le nom de « Mutations de propriété », constituent un phénomène juridique auquel se ramène l'immense majorité des cas de circulation des richesses. Par suite, leur étude, même réduite et spécialisée à une espèce distincte de leur ensemble, apparaît d'un très grand intérêt. On peut penser que la science économique serait singulièrement avancée si l'on connaissait d'une façon certaine, dans leur détail, et année par année, le nombre et l'importance des cessions de droits de propriété, et les objets sur lesquels elles ont porté. On pourrait essayer d'en dégager les causes, et ajouter aux quelques lois économiques, trop rares, qui se sont affirmées à l'aide du raisonnement et de l'expérience avec un caractère de certitude définitive. L'économiste n'a pas de laboratoire à sa disposition, ou du moins ce laboratoire étant la Nature appropriée par l'homme, il n'y est pas maître. Il est réduit à étudier les faits, à les coordonner dans son esprit, et à surveiller leur retour pour rechercher, dans l'infinie diversité des contingences, celles qui révèlent des causes à retenir, celles qui n'offrent au contraire que des rapports accidentels avec le phénomène observé. Il lui faut donc dénombrer les faits de même ordre, en étudier la réapparition, pour la comparer à l'ensemble des autres manifestations de l'activité sociale, dénombrées le plus possible, et méthodiquement. Nous avons tenté de fournir un élément de cette étude synthétique, en décrivant une espèce de mutations de propriété.

On peut dire que toutes les richesses susceptibles d'appropriation existant en France sont appropriées. Les collectivités et les individus possèdent tout ce dont l'utilité est aujourd'hui connue. Or, en principe et à quelques exceptions près, tout ce qui est approprié est aliénable. Toutes les richesses sont susceptibles d'être possédées successivement par plusieurs propriétaires. Dans le fait, toutes ou presque changent de mains. Ce changement, cette transmission, c'est proprement la mutation de propriété.

Les biens passent de diverses façons d'une main dans une autre. Si l'on envisage les mutations de propriété au point de vue de la forme de l'acte par lequel elles s'accomplissent, il convient de considérer la part plus ou moins grande que prend la volonté des parties dans l'opération. Elle est prépondérante dans les contrats de vente, par exemple, où l'accord des volontés suffit à transférer juridiquement le droit de propriété. Par contre, lorsqu'il s'agit de legs, on ne rencontre d'abord que la volonté d'un seul, avec une intervention plus grande de la loi. La distinction n'est pas négligeable, et l'on conçoit que le mouvement général des ventes subisse davantage le contre-coup de certains événements, crises économiques, ou craintes de guerre, par exemple. D'une part, nous rencontrons, à l'origine, un élément psychologique, le désir de vendre et celui d'acheter, plus ou moins intense suivant l'heure et le lieu, influençable comme toute décision humaine ; de l'autre, le fait naturel et inévitable, le décès du propriétaire et la dévolution subséquente de ses biens. Ainsi, les « mutations par décès », pour employer le langage fiscal, forment une catégorie bien distincte dans le phénomène général des transmissions de droits de propriété. Nous les avons laissées de côté, comme étant moins étroitement reliées aux grands mouvements de la vie économique.

Nous avons encore borné notre exposé aux seules

mutations immobilières. On est moins porté aujourd'hui à reconnaître la grande différence entre les choses, suivant qu'elles sont fixes, ou mobiles, qui était encore admise lors de la rédaction du Code Civil. Cependant la législation, et même l'opinion les distinguent d'une façon très sensible. Au regard de l'ancien droit, étaient « immeubles » toutes les choses de grande valeur. Les objets mobiliers catalogués « immeubles » étaient peu nombreux, la terre constituant alors la principale forme de la fortune. Le principe s'expliquait. Notre Code Civil s'en est inspiré, et traite de façon très différente les meubles et les immeubles, sans plus tenir compte de leur valeur, mais en adoptant de façon générale le criterium de la fixité des objets dans l'espace.

De plus, il convient de reconnaître que la terre est toujours tenue par l'opinion pour un bien d'une essence supérieure. Elle est stable ; si les fruits qu'elle donne peuvent être détruits par les convulsions passagères de la Nature ou des hommes, le fonds lui-même est éternel, inlassable dans sa générosité, toujours prêt à féconder de nouveaux germes. Ce sentiment, sans doute faible et voilé chez les citadins, qui de plus en plus font de la terre une matière à spéculations et à gains faciles, est encore extrêmement vivant dans les campagnes. « Ces athlètes obscurs, dont parle Ferdinand Fabre, qui livrent chaque jour à une terre avare la plus opiniâtre, la plus courageuse des luttes, pour lui arracher le pain qui perpétue la vie », les paysans ont contracté dans cette lutte de tous les instants un goût passionné pour le sol qu'ils fécondent de leur travail, sur lequel ils peinent et jouissent, vivant de lui et contre lui, dans l'amour et la lutte, à la manière des marins sur la mer ennemie.

On conçoit donc que les immeubles puissent faire l'objet d'une étude distincte dans le mouvement général des mutations de propriété. C'est souvent dans une inten-

tion à laquelle il se mêle un autre mobile que le désir de commodité ou l'appât du gain, c'est avec un sentiment particulier que les hommes achètent la terre ou la maison ; « le bien au soleil », le « pignon sur rue » satisfont un goût de fixité, d'enracinement, qui est un des caractères certains du français, sédentaire et soucieux de propriété. « Le paysan français émigre peu ; il se sent à l'aise ; il se sait chez lui, et celui qui n'est pas encore propriétaire attend avec impatience de pouvoir l'être » (FLOUR DE SAINT-GENIS, *La Propriété rurale en France*, p. 210.) Et ce n'est pas là une des moindres causes de l'activité du marché foncier.

Indépendamment des mutations qui accompagnent les décès, et dont l'importance est nécessairement déterminée par celle de la mortalité, des circonstances générales font varier le nombre des autres mutations, qui dépendent pour la plupart de la volonté des parties. Cette volonté, libre en temps normal, ne l'est plus autant dès que la prospérité générale subit une éclipse, par exemple. La lourdeur croissante de la dette agraire, aggravée soudain par une dépression dans les prix des produits du sol, détermine vite de nombreuses ventes. Beaucoup sont acculés à la saisie immobilière ; d'autres vendent pour sauver un lambeau de l'héritage en sacrifiant le reste, ou pour sortir d'une gêne momentanée par la réalisation d'une portion relativement faible du domaine. Pour chacune des catégories de propriété, les mêmes causes ne produisent pas toujours les mêmes effets : si le grand propriétaire peut traverser une ou plusieurs années de détresse du sol, il n'en est pas de même du petit paysan, ni surtout du propriétaire moyen qui, n'exploitant pas directement, n'a pas la ressource de restreindre ses dépenses sur la terre devenue moins généreuse, et voit son existence de citadin demeurer aussi coûteuse, avec des revenus diminués.

D'autre part, si l'activité de la vie économique donne

aux capitaux une plus grande valeur, la terre en profite, et les transactions dont elle est l'objet se multiplient encore parce qu'elle est d'un bon « rendement ». La spéculation intervient, dans les villes surtout, et contribue pour une grande part à accroître en nombre et en valeur le total des mutations immobilières.

A côté de ces causes, dont on peut suivre les effets parce qu'ils se rattachent aux mouvements généraux de la vie économique, des multitudes de circonstances, aussi complexes que la vie même, différentes suivant les époques, et à la même époque suivant les lieux, font varier l'activité des transactions immobilières. On ne parvient pas toujours à découvrir la raison pour laquelle le marché des valeurs mobilières est passé, en quelques jours, d'un état de fiévreuse activité à une stagnation dangereuse. Cependant ici le nombre des mobiles est relativement restreint, et l'on connaît assez la psychologie du milieu. Combien plus difficile et ingrate serait la tâche de celui qui essaierait de scruter les intelligences des ruraux, et de découvrir, sinon toutes, du moins quelques-unes des raisons qui les font vendre ou acheter ! A leurs yeux, des incidents sans intérêt prennent une importance considérable, et il leur arrive de craindre encore, ou d'espérer, alors que l'ouvrier des villes aurait depuis longtemps oublié le danger passé ou la désillusion subie. C'est ainsi qu'il n'est pas rare de rencontrer, jusque en 1830, des actes de vente dans lesquels le vendeur spécifie que « le bien vendu n'est pas un bien national ». Comme si, après le premier Empire, si soucieux de confirmer dans leur titre les nouveaux propriétaires, et la Restauration, libérale comme l'on sait à l'égard des émigrés, la sécurité de tous les achats fonciers n'avait pas été définitivement établie. M. de Martignac disait en 1825 : « Les biens confisqués sur les émigrés trouvent difficilement acquéreurs, et leur valeur dans le commerce n'est point en proportion de leur valeur matérielle. » Cette suspicion injustifiée per-

sista, et Taine estime à 40 p. 100 de leur valeur la dépréciation des immeubles que leurs anciens propriétaires, légalement indemnisés par la restauration, n'auraient pu légitimement revendiquer (Taine, Origines. T. X, p. 53-54 et la note).

De nombreuses raisons, d'aussi peu de poids, déterminent ou entravent sans doute bien des transmissions immobilières, et l'on ne saurait les découvrir toutes, à beaucoup près. Toutefois, on peut apercevoir certaines causes qui influencent d'une façon générale le mouvement des mutations immobilières. Nous avons cité la mortalité et les crises économiques. Il semble encore qu'il existe un rapport entre l'importance des richesses totales d'un pays et les transactions qui s'y opèrent. Toutefois, il faut reconnaître qu'il est difficile, et même impossible dans l'état actuel de la statistique, de connaître ce rapport de façon précise. Notre exposé en fournit quelques termes. Notons encore le rapport entre l'activité des mutations et la division du travail, le nombre des unes étant directement proportionnel à la complexité de l'autre. L'état de fait appelé Division du travail est en réalité bien plus une « coopération dans le travail » ; on comprend dès lors qu'il multiplie les liens entre les hommes, qu'il enchevêtre davantage leurs intérêts, qu'il détermine enfin des échanges plus nombreux, même en ce qui concerne les immeubles.

Or, si, en France, les échanges tendent à se multiplier, à raison de la grande richesse du pays et de l'état avancé de la coopération dans le travail, malheureusement, l'activité des transactions immobilières est déplorablement entravée par la législation fiscale. Les lourdes taxes qui pèsent sur les ventes et les échanges, aggravées d'une procédure coûteuse, constituent autant de désastreuses entraves à la liberté des mutations foncières. Au point de vue qui nous occupe plus spécialement, il faut déplorer l'exagération des taxes indirectes, mêlées à toutes les manifes-

tations de la vie foncière, vente, échange, héritage, emprunt, se dressant inattendues, et par là plus pesantes que l'impôt direct qui, même lourd, est connu d'avance, et dont le prix est d'une fixité relative. Le propriétaire établit son budget et sait à peu près ce qui lui faudra donner au percepteur ; il prévoit, et il paye. Hérite-t-il ? Il devra payer à l'agent de l'Enregistrement un impôt qui, par son chiffre devient presque, à ses yeux, une spoliation. Encore faut-il qu'il ait su économiser assez d'espèces pour « acheter » ainsi, en quelque sorte, le droit dont il hérite. Au cas contraire, il empruntera sur le nouveau bien, ou il le vendra ; et ici encore le Fisc intervient. Combien de fois celui qui voit sa ruine consacrée par l'expropriation, ne succombe-t-il pas sous la charge démesurée des impôts !

Le développement presque subit et extraordinaire des valeurs mobilières a contribué aussi dans une certaine mesure à affaiblir l'activité du marché foncier. On peut dire que jusque vers le milieu du siècle dernier, la grande masse des capitaux ne trouvait guère d'autre placement que la terre. Par la suite, la multiplication des commandites par actions, et des grandes sociétés anonymes, n'a pas peu contribué à détourner l'Épargne du sol, de même que les grands emprunts d'Etat. Sans aucun doute, les espérances brillantes insuffisamment fondées bien souvent et l'appât immédiat de larges revenus, ont détourné la petite épargne des placements fonciers, de cette propriété territoriale qui donne des revenus assurés, mais modestes, et sous les yeux mêmes du propriétaire, sans l'attrait de l'inconnu.

Toutefois les statistiques nous apprennent que le goût des placements immobiliers est loin d'avoir disparu, et les mutations entre vifs à titre onéreux, celles qui dépendent le plus de la volonté des parties, sont toujours nombreuses et portent sur des sommes considérables. Les dénombrements le font apparaître d'une façon précise. Aussi bien

est-ce là un champ immense offert à la statistique, et qui n'est pas encore pleinement exploré. Une statistique des mutations pour être complète, devrait en effet comprendre nécessairement celle des prix, dans leur détail. Malheureusement cette dernière n'a pas été suffisamment rattachée à l'autre ; et nous nous trouverons fréquemment arrêtés par des chiffres globaux, sans pouvoir les étudier dans leurs éléments, sans pouvoir en quelque sorte les examiner au microscope. Le défaut d'homogénéité des éléments d'étude, et la pauvreté des détails, sont, en matière statistique plus qu'ailleurs, de graves inconvénients. Notre exposé les révélera trop souvent dans la matière des mutations à titre onéreux.

Et cependant, l'intérêt de la statistique des mutations n'est pas négligeable. Au point de vue scientifique, l'on ne saurait fonder sans elle une doctrine économique sérieuse. Au point de vue pratique, elle est indispensable à ceux qui ont pour mission de gérer les intérêts publics. Comment dresser un budget, si l'on ne connaît, dans ses grandes lignes tout au moins, la valeur des biens qui changent de mains chaque année, et le nombre des actes par lesquels ces biens ont été transmis ? Les impôts indirects constituent une des sources les plus abondantes des revenus de l'Etat. Or, la lecture de leurs statistiques, et notamment de celles qui ont pour objet les mutations entre vifs de la propriété immobilière permet de vérifier une fois de plus et d'une manière singulièrement probante, la loi des grands nombres. La régularité relative du mouvement des mutations foncières, donnant, lorsqu'on embrasse quelques années à la fois, des chiffres globaux sensiblement rapprochés, fournit un élément précieux de prévisions budgétaires.

En fait, nous possédons une statistique des mutations immobilières à titre onéreux. Comment a-t-elle été dressée ?

Divers procédés peuvent être conçus et appliqués. Il faut d'abord citer le dénombrement par excellence, celui qui consiste à compter directement, un à un, et dans un but exclusivement scientifique, les faits qu'il s'agit d'étudier.

On peut aussi dénombrer les faits un à un, non pas dans le but unique d'obtenir un dénombrement, mais parce qu'ils constituent l'accessoire d'une autre opération dont il est rendu compte. L'opération principale est presque toujours fiscale, et c'est le cas notamment en ce qui concerne la statistique des mutations immobilières. Elle n'a pas été dressée dans un intérêt scientifique. On serait peut-être tenté de souhaiter que les opérations qui s'y rapportent aient été conçues dans un but spéculatif, quitte à utiliser ensuite dans la pratique, le cas échéant, les résultats obtenus. On conçoit une statistique des mutations comptées une à une, avec mentions détaillées de leurs caractères distinctifs ; et sans doute l'on pourrait, ce travail fait, y puiser des renseignements précieux, des éléments de longues et profondes études économiques. Mais cela nécessiterait de grandes dépenses à raison de la multiplicité des agents à employer et des opérations à accomplir. C'est pourquoi, en France tout au moins, on use peu de ce procédé. Les mutations y sont dénombrées au fur et à mesure qu'elles sont taxées, et seulement parce qu'elles sont taxées. Et il en est rendu compte parce que l'on doit rendre compte de la rentrée de l'impôt. C'est là le rôle de l'Administration de l'Enregistrement. Chargée de percevoir des impôts d'un rendement énorme, elle est armée de pouvoirs redoutables, et perpétuellement en lutte avec les contribuables. Suivant la nature juridique de l'acte qui lui est soumis, auquel elle confère date certaine s'il ne l'avait pas, et qui doit être enregistré s'il est authentique, elle exige des taxes différentes. Aussi se livre-t-elle, dans un intérêt fiscal, mais dont la statistique fait son profit, à

des investigations, des études délicates et minutieuses sur la plupart des mutations. Il faut dire, avec M. Planiol, qu'elle « surveille et vérifie toute l'activité économique du pays ». (Traité élémentaire de droit civil, T. II, p. 41.) Ce n'est certes pas à titre d'auxiliaire désintéressé, et les richesses qu'elle dénombre sortent toujours amoindries de ce contrôle. Toutefois, reconnaissons que, au point de vue étroitement statistique, ce procédé est le meilleur. Rendant compte des opérations fiscales accomplies, indiquant accessoirement, à côté de la valeur des mutations sur lesquelles l'impôt a été perçu, leur nombre et leur nature, l'Administration de l'Enregistrement offre au statisticien des données d'une grande valeur. On peut considérer, en effet, que tout dénombrement qui constitue une opération de comptabilité fournit des chiffres dont l'exactitude est aussi rigoureuse que possible. Nous accepterons donc toujours avec la plus grande confiance les statistiques provenant de l'Enregistrement, en tant qu'elles seront fiscales c'est-à-dire en tant qu'elles se rattacheront à la perception de l'impôt, parce qu'elles auront été minutieusement contrôlées et, à plusieurs reprises, par des agents différents.

Mais tous les dénombrements ne sont pas les accessoires nécessaires d'une opération de comptabilité. Dans certains cas, l'administration qui les fournit les a élaborés dans un but d'information pure, et non plus parce qu'elle y était contrainte par les règles de la comptabilité publique. L'opération a donc été spéciale, distincte, uniquement, exclusivement statistique. Ses résultats en sont-ils meilleurs ? Elle a été ordonnée par une circulaire adressée aux agents, qui, à leurs travaux habituels, doivent ajouter cette nouvelle tâche. Il s'agit ici pour eux non plus d'un impôt à percevoir, mais d'un renseignement à fournir. Chacun des receveurs doit se transformer, en quelque sorte ; il cesse d'être l'agent dont la besogne, souvent délicate, n'en est pas moins toujours à peu près la même, exé-

culée dans un esprit constant de fiscalité, terminée pour le mieux dès qu'elle a eu pour résultat la plus grande perception. Il lui faut devenir une intelligence désintéressée qui assemblera des chiffres sans utilité immédiate à son sens, puisqu'ils ne représentent pas des droits perçus. Il est par suite à craindre qu'il y apporte moins de soins. Et quand même il exécuterait cette opération insolite avec la probité et la clairvoyance que l'on est accoutumé de rencontrer chez les agents de l'Enregistrement, il ne faudrait pas accorder autant de crédit à ces statistiques qu'à celles qui ont été dressées à mesure et à cause de la perception de l'impôt, automatiquement, avec une exactitude pour ainsi dire mécanique ; car elles ne sont pas contrôlées, et les erreurs individuelles, conséquences inévitables de la faiblesse humaine, n'y ont pas été corrigées au cours de plusieurs révisions faites par des agents divers.

Toutefois, même obtenus de la sorte et sans la garantie d'un contrôle sévère, les dénombrements ont leur valeur. Les erreurs individuelles, peu importantes pour la plupart, se corrigent, se neutralisent en grande partie l'une l'autre, et, sinon dans leurs détails, du moins dans leurs grandes lignes, on peut présumer que les résultats obtenus sont assez rapprochés de la vérité pour constituer des éléments d'étude.

Nous avons utilisé dans cet exposé surtout des chiffres fournis par l'Administration de l'Enregistrement et par celle des contributions directes.

CHAPITRE I

LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

A TITRE ONÉREUX

Exposées dans leur ensemble de 1826 à 1906

LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

A TITRE ONÉREUX

I

Ces mutations constituent une modalité du contrat à titre onéreux, dans lequel chacune des parties reçoit quelque chose de l'autre. C'est proprement « l'échange », lorsque l'on prend ce mot dans son sens économique le plus compréhensif. C'est le contrat *do ut des*, en d'autres termes la transaction par laquelle chacun des contractants abandonne une partie de son patrimoine et bénéficie en retour d'une amélioration de sa situation, à raison de la valeur d'utilité plus grande qu'il attribue à son acquisition. La plupart du temps, pour la vente et l'échange notamment, qui sont les formes les plus fréquentes qu'affectent les mutations à titre onéreux, il est synallagmatique ; on rencontre deux obligations réciproques, émanant l'une et l'autre des deux parties. Toutefois, il nous faut citer au moins une exception, le prêt à intérêt, qui est un « louage de choses consommables », dit M. Planiol, à titre onéreux sans doute, mais unilatéral ; c'est là du reste une exception sans intérêt pour nous, qui n'envisageons que les mutations portant sur les immeubles.

La principale parmi celles-ci, au point de vue économi-

que comme au point de vue juridique, est la vente immobilière, contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble s'oblige à transférer son droit à une autre personne, qui s'oblige elle-même à lui payer une somme d'argent égale à la valeur de l'immeuble. Quant à l'échange, si important lui aussi aux mêmes points de vue, il est, dit M. Planiol, « un contrat par lequel les deux parties se donnent respectivement une chose pour une autre ».

Envisagées au point de vue économique, les mutations de propriété en général, et notamment celles qui ont pour objet des immeubles, amenant un changement dans la composition du patrimoine de deux personnes, répondent au besoin d'acquérir, à celui d'aliéner, l'un et l'autre se rattachant étroitement à l'utilisation des richesses.

Et c'est à ce titre que les mutations à titre onéreux doivent être soigneusement distinguées de celles qui sont à titre gratuit, où l'on rencontre seulement l'intention libérale, satisfaisant un besoin qui n'est rien moins qu'économique. Par la donation ou le legs, les richesses passent d'un patrimoine dans un autre au hasard des affections ou des parentés, sans que l'on en puisse rien induire de leur sort, sur l'effet de cet acte dans la vie économique générale. L'ancien propriétaire a disparu, et l'on ne sait en aucune façon quelles sont les aptitudes du nouveau, et s'il fera produire à son acquisition autant, ou plus, ou moins que son auteur. Puisqu'il a accepté la libéralité, c'est qu'il a vu son patrimoine augmenter gratuitement, sans qu'il ait à s'obliger lui-même à autre chose qu'au paiement des taxes fiscales, lourdes certes, mais supportables, puisqu'elles n'absorbent pas son enrichissement, ou à l'accomplissement de charges imposées par un donateur ou un testateur qui a su les doser. Il ne s'ensuit pas qu'il soit apte à faire prospérer l'immeuble, à l'entretenir même aussi bien que précédemment.

Par contre, il semble que du caractère onéreux d'une

mutation, on puisse induire avec quelque sûreté ses conséquences économiques. Ici, le contrat est purement consensuel ; il ne s'agit plus d'accepter une libéralité, même si l'on n'éprouve aucune vocation à en tirer le maximum de profit. L'acquéreur à titre onéreux augmente son patrimoine d'un côté, mais il le diminue d'un autre, et sans aucun doute, agissant ainsi, c'est qu'il pense y avoir un intérêt certain. Qu'il s'agisse de vente ou d'échange, le numéraire ou la parcelle de propriété foncière qu'il aliène, il les considère comme d'une utilité moindre que l'immeuble acquis. Il espère traiter celui-ci de telle sorte qu'il compensera et au delà, nécessairement au delà, le sacrifice qu'il s'est imposé pour en devenir le légitime propriétaire. Nous en pouvons conclure que cet immeuble sera mis en valeur du mieux possible, et très vraisemblablement « utilisé » par le nouveau propriétaire avec le plus d'ardeur et souvent plus de bonheur que par le précédent. La situation économique ne peut que gagner à ces mutations qui font passer les biens dans des mains souvent plus expertes, qui transmettent le capital foncier du patrimoine d'un propriétaire qui l'abandonne, dans celui d'un acquéreur disposé à lui faire produire son maximum de richesses.

Sans doute, les choses ne se passent pas toujours de la sorte, et M. Flour de Saint-Genis l'a dit avec raison : « Ces acquisitions ont une contre-partie, les ventes, et l'accession de tel ou tel prolétaire au premier échelon de la propriété correspond trop souvent à la dégringolade, qu'on me permette ce mot, de tel ou tel qui a trop compté sur ses forces et que la mauvaise chance a poursuivi ».

Certes, dans le grand total des transactions immobilières, il faut reconnaître que toutes ne correspondent pas à des améliorations dans les situations respectives des parties. Sans doute, nombre de ventes sont autant de capitulations devant la terre indocile, la dette agraire ou les exigences du fisc. Cependant, il ne faut pas penser que

seuls les spéculateurs improductifs profitent de ces défaites. Pour un petit exploitant qui succombe, combien d'autres arrondissent leur exploitation de celle qu'il abandonne : pour un moyen ou un grand propriétaire qui veut réaliser, combien d'autres vont le remplacer sur le sol et sauront solliciter la Nature avec plus d'habileté ou à l'aide de capitaux plus nombreux ! Reconnaissons-le, sous le règne actuel de l'universelle et libre concurrence, l'économiste, qui n'envisage en dernière analyse que la plus grande production de richesses, doit se réjouir de ces transactions par le moyen desquelles les faibles, éliminés, cèdent l'instrument de production à de plus forts, ou tout au moins à des exploitants présumés plus aptes.

Sans doute encore, une mutation de propriété foncière amène souvent un arrêt, momentané d'ailleurs, dans l'exploitation ou tout au moins dans les procédés d'exploitation. La terre n'est plus en contact avec le même homme ; elle change de maître et il y aura vraisemblablement un certain flottement, une diminution de rendement occasionnés par une manière différente de la cultiver. L'adaptation de l'entreprise au producteur et à la production cessera, d'après M. Flour de Saint-Genis. Tout, ou presque, sera à recommencer. Le nouvel exploitant devra se familiariser avec la terre, si diverse suivant les régions et même les quartiers ; et il lui faudra quelque temps, quelques années peut-être, avant de la bien connaître, de diriger et distribuer ses efforts avec discernement. Mais ces craintes, justifiées lorsque le nouvel occupant est un spéculateur ou un étranger, cessent de l'être lorsqu'il s'agit d'un voisin qui s'agrandit ou d'un acquéreur qui survient, mieux outillé et plus savant. L'un connaît le sol, saura par expérience comment il se comporte ; l'autre, d'esprit plus averti et possédant des moyens d'exploitation nouveaux ou meilleurs, aura vite fait de s'identifier à son acquisition et de donner à sa production un essor sans doute plus fécond.

Et, pensons-nous, ce sont là les circonstances dans lesquelles se produisent la plupart des mutations immobilières à titre onéreux.

La mobilité de la propriété foncière, dit-on encore, porte atteinte à la tradition, à la fixité séculaire et respectable des hommes sur une même terre, et nous devons reconnaître que de plus en plus la grande classe des ruraux tend à se « déraciner », comme dit Taine, à fuir vers les villes où ils trouvent, contre des gains peut-être plus élevés une existence plus coûteuse et moins saine. Pour ceux qui savent le conserver et en faire comme un bien inaliénable dans le groupe familial, l'héritage est un puissant élément de stabilité dans la fortune, de conservation de sentiments moraux, des traditions honnêtes (1). Mais ce ne sont là que des raisons de sentiment, et si l'on se place au point de vue purement économique, elles ne sont que d'une bien faible importance. Constatons de plus que les mœurs modernes, tendant à multiplier à côté de la richesse foncière une masse colossale de richesses mobilières en perpétuel mouvement, ont habitué les esprits à considérer de plus en plus les immeubles eux-mêmes comme un capital particulier, sans doute, d'une essence supérieure bien souvent, mais aliénable lui aussi. Et d'ailleurs, est-il besoin d'incriminer une tendance qui ne date pas d'aujourd'hui ? « A la pénétrer profondément, l'histoire de la propriété nous en montre la mobilité continuelle, et la triple impossibilité d'empêcher les riches de se ruiner, les pauvres de s'enrichir, et les pauvres à moitié enrichis de retomber dans le dénuement » (2).

Au reste, les statistiques des mutations immobilières montrent que, si l'activité du marché est stationnaire en France, et tend même à diminuer depuis quelques années,

(1) Cf. à ce sujet, DE FOVILLE. *Le Morcellement*, p. 204.

(2) M. D'AVENEL, *La fortune privée à travers sept siècles*, p. 206.

les immeubles transmis n'ont pas baissé de valeur, la proportion des valeurs transmises et du nombre des dispositions s'étant modifiée en bien. Si les prix avaient baissé de façon sensible, nous devrions voir, semble-t-il, les valeurs diminuer d'un mouvement plus accentué que le nombre des actes. Or, les statistiques, nous le verrons, ne révèlent pas ce mouvement, bien au contraire. On ne pourrait conclure peut-être de cette comparaison que la valeur du sol a augmenté, mais encore moins qu'elle est en décroissance. Et si l'on songe à la concurrence nouvelle des immenses exploitations lointaines, aidée puissamment par des moyens de transport plus faciles, aux charges qui alourdissent la production du capital foncier de la France, à cet état de malaise général que l'on nomme peut-être à tort la crise agricole actuelle, il est surprenant et heureux de voir le sol français, pour un nombre égal de ventes, être acheté à des prix sensiblement égaux, par rapport aux périodes antérieures de prospérité.

Au surplus, la statistique des ventes sur saisie immobilière, révélant depuis l'année 1889 un nombre de moins en moins élevé de déconfitures foncières, semble encore démontrer que la crise agricole, si elle sévit vraiment, est supportée avec bonheur, et même que la situation foncière de la France s'améliore, au point de vue économique.

II

Avant d'étudier le mouvement des mutations immobilières à titre onéreux de l'année 1826 à l'année 1906, époque au cours de laquelle elles ont fait l'objet de dénombremens statistiques, il convient de jeter un coup d'œil sur ce que la propriété non bâtie a supporté de charges fiscales directes pendant la période que nous envisageons. Les chiffres que nous reproduisons ont été fournis par l'Administration des Contributions directes : ils ont été inscrits aux comptes définitifs des recettes, et à ce titre, présentent les plus grandes garanties d'exactitude.

Or, si on les examine, d'une façon générale, par périodes de cinq années, on est frappé de leur progression régulière et continue, surtout depuis l'année 1851. Sans doute, l'impôt foncier est un impôt de répartition, et l'on ne saurait conclure de sa courbe ascendante que la terre a bénéficié d'une augmentation de valeur proportionnelle. Elle a bien dû plutôt subir le sort commun à toutes les matières imposables, qui ont vu chacune leurs charges augmentées à raison de l'ampleur toujours croissante du Budget général. La fortune mobilière n'a pas été épargnée elle non plus, et l'étude des mesures fiscales qui se multiplient à ses dépens depuis qu'elle constitue une matière imposable, permet de penser que si elle n'a pas peu contribué à détourner de la terre de précieux capitaux, elle a par contre détourné vers elle de nombreuses taxes qui auraient atteint le capital foncier. Toutefois, si le sol supporte un impôt foncier toujours plus lourd, en fait, il le supporte sans ruine. Il faut donc que l'exploitation de la terre soit devenue plus productive, puisqu'elle peut encore

faire vivre une population qui ne décroît pas de façon sensible, tout en fournissant aujourd'hui au pays à peu près 200 millions de plus qu'en 1826. Cette force de résistance, cette fécondité régulièrement accrue, peut permettre de conclure que sa situation s'est améliorée.

L'impôt Foncier des années 1826 à 1905 par périodes de cinq années⁽¹⁾

Années	Millions	Années	Millions
1826	249	1865	302
1830	255	1870	322
1835	253	1875	337
1840	267	1880	355
1845	276	1885	372
1850	285	1890	395
1851	260	1895	400
1855	270	1900	416
1860	284	1905	445

Pour plus de clarté, nous avons indiqué seulement les millions, et les années prises de cinq en cinq. A une seule exception, on voit combien régulière est l'ascension du rendement fiscal direct du capital foncier. La courbe, après une oscillation insignifiante en 1835, puis un mouvement prononcé de hausse jusqu'en 1850, s'infléchit brusquement en 1851, année de malaise économique général pendant laquelle la crise de 1848 s'est liquidée. Puis, dès 1855, chaque lustre permet de constater une augmentation

(1) Nous n'indiquons ici que le principal de l'impôt. Il convient de noter que la mention des centimes additionnels doublerait à peu près ces chiffres.

(2) Lois du 8 août 1890 et du 21 juillet 1897.

de rendement de quinze à vingt millions. Et si, depuis 1890, la proportion n'augmente pas avec la même rigidité, c'est à cause des remaniements d'impôts à la suite desquels ont été dégrevées les petites cotes (1). Ici, le fisc a senti qu'il était allé trop loin dans l'exploitation du rural de la dernière catégorie ; il a adouci ses exigences sous peine d'épuiser toute une classe précieuse, et la culture, qui donnait des signes de découragement. Peut-être, en effet, si la progression du rendement de l'impôt foncier était plus incertaine, l'émigration des campagnes vers les villes serait-elle moins menaçante.

Le produit de l'impôt foncier est sensiblement régulier, et échappe aux influences extérieures. C'est qu'il a pour assiette celui du sol, dont la fécondité puissante et continue ne varie guère. La nature n'est guère influencée par les agitations des hommes, et dans un pays qui vient d'être désolé par des banqueroutes ou des guerres, la terre n'en recommence pas moins, dès qu'elle est livrée à de nouveaux soins, à renouveler ses travaux. Et la part qui revient à l'Etat dans la production territoriale participe de cette invariabilité relative. Par contre, le rendement des impôts indirects est influencé par les vicissitudes de la fortune des imposés. Une période de revers économiques ou politiques semble arrêter, ou tout au moins ralentir le mouvement des affaires, et le capitaliste hésite autant à acheter de la terre que des valeurs mobilières lorsque l'argent s'est fait rare ou qu'un grand désastre public fait douter de l'avenir. Tandis que les produits du sol offrent au fisc des ressources contributives relativement régulières, les prévisions qui portent sur le nombre et l'importance des transactions sont incertaines, jusqu'à un certain point. Lorsque, pour une raison quelconque, une perturbation s'est produite dans la vie économique, l'impôt indirect en subit le contre-coup.

Le tableau des mutations immobilières à titre onéreux,

(1) Lois du 8 août 1890 et du 21 juillet 1897.

de 1826 à 1905, trahit de ces incertitudes, et les divers graphiques que l'on tracerait à l'aide des chiffres qui le composent révéleraient des oscillations plus nombreuses que celui du rendement de l'impôt foncier.

Depuis l'année 1826 nous possédons, par les *Comptes définitifs des recettes* qui proviennent du Ministère des Finances, des chiffres exacts qui permettent de dégager la valeur des biens immeubles qui ont fait chaque année l'objet de mutations de propriété à l'occasion desquelles les droits d'enregistrement ont été perçus. De plus, depuis 1878, l'administration recueille et publie le « nombre des actes ». Il ne faut pas prendre cette expression à la lettre, mais voir là « le nombre des dispositions soumises aux droits ». L'agent du fisc n'envisage pas, en effet, l'acte lui-même, qui est une unité seulement à l'égard des parties; il l'analyse pour l'enregistrer, et le décompose en autant d'actes qu'il y rencontre de dispositions juridiques différentes et soumises à des droits distincts. Ainsi, les chiffres que contient le tableau dressé de 1878 à 1905 représentent chacun une seule transmission de propriété, dégagée en dernière analyse, un acte juridique unique et qui ne peut plus être décomposé.

Les éléments des deux tableaux qui suivent ont été fournis comme nous l'avons indiqué par les *Comptes définitifs des recettes*. Nous les avons retrouvés, soigneusement étudiés et groupés jusqu'à l'année 1898, dans le rapport présenté au congrès international de la propriété foncière de 1900, par M. Salefranque (1). Ouvrage substantiel et qui nous a été d'un précieux secours.

Nous avons distrait de ces tableaux, pour plus de clarté, certaines mutations qui figurent dans les statistiques officielles sous la rubrique : *Ventes antérieures à la loi du 28*

(1) LÉON SALEFRANQUE : *Les mutations immobilières à titre onéreux en France*. — Congrès de 1900. — Imp. Paul Dupont.

avril 1816. Elles sont sans intérêt économique distinct, et la mention particulière qu'en faisait l'administration de l'Enregistrement jusqu'aux remaniements réalisés par la loi du 26 décembre 1896 ne se justifiait que par un intérêt purement fiscal. L'article 52 de la loi de 1816 instituait la prescription du droit de mutation et de transcription. Par suite, un certain nombre de ventes, de plus en plus rares, devait figurer sous cette rubrique. Si l'on en remarque le retour jusqu'en 1895, c'est sans doute que les agents chargés de dresser ces statistiques plaçaient, sous ce titre, les recettes qui n'étaient pas susceptibles d'être dressées sous les autres rubriques. Nous avons donc jugé bon de ne pas en faire de mention spéciale. Toutefois, nous n'avons pas cru devoir les éliminer du total général, estimant que c'était là des mutations aussi, sans grand intérêt, mais qui devaient cependant être comprises dans le phénomène des mutations immobilières à titre onéreux, envisagé d'ensemble. De plus, nous avons distrait complètement de ces tableaux les ventes judiciaires d'immeubles, qui nous ont semblé mériter un exposé distinct.

LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

A TITRE ONÉREUX

NOMBRE DES ACTES

Années	Ventes de biens de l'Etat	Ventes entre particuliers	Résolutions de contrats de ventes par jugements	Licitations et soultes de parts ou de distributions de biens	Echanges	Retours et plus-values dans les échanges	Total Général de toutes mutations déclarées
1878	1.232	873.355	663	95.706	39.887	9.097	1.018.708
1879	973	840.433	774	96.255	39.106	8.802	988.532
1880	1.633	829.070	639	99.404	39.972	8.694	982.005
1881	1.756	834.126	816	92.721	40.723	8.818	981.303
1882	1.296	837.463	937	91.010	39.597	8.074	980.680
1883	1.543	827.105	753	92.579	39.867	7.956	977.640
1884	1.308	809.743	670	90.537	37.760	7.602	947.745
1885	1.137	778.366	834	90.983	36.512	7.369	915.785
1886	1.339	785.763	714	90.953	36.445	6.919	923.368
1887	1.261	768.719	649	89.880	35.563	6.995	903.311
1888	1.754	745.276	656	88.384	33.024	6.029	875.312
1889	1.787	737.608	659	84.584	32.063	6.025	862.519
1890	1.536	599.664	453	70.091	24.774	4.753	701.428
1891	1.767	742.557	566	86.701	31.727	5.754	869.278
1892	1.852	743.388	525	89.280	33.182	5.649	874.013
1893	1.477	708.330	495	84.667	32.184	5.397	832.701
1894	1.392	712.681	438	87.217	32.120	5.092	838.091
1895	1.408	715.913	358	88.510	30.587	4.755	841.668
1896	1.194	718.563	434	84.552	33.523	5.236	843.586
1897	1.544	718.826	455	80.516	35.427	7.866	839.634
1898	2.171	717.454	337	74.326	35.632	6.777	836.697
1899	2.386	732.945	704	70.234	36.744	7.545	850.558
1900	1.718	714.847	416	75.218	34.679	6.445	833.323
1901	1.419	723.518	413	69.388	34.164	6.874	835.776
1902	1.378	713.378	520	67.039	35.192	6.309	823.816
1903	1.691	750.045	1.025	66.297	37.746	6.751	863.455
1904	2.159	733.299	394	64.835	39.022	6.443	846.152
1905	2.225	729.657	398	67.100	37.636	6.292	833.308
1906	2.769	703.915	418	65.783	38.670	6.618	818.193

LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES A TITRE ONÉREUX

Déclarées à l'Enregistrement

Années	Ventes de biens de l'Etat millions	Ventes entre particuliers millions	Résolutions de contrats de vente par jugements millions	Licitations et souites de partages ou de distributions de biens millions	Echanges millions	Retours ou plus-values dans les échanges millions	Total général des valeurs de toutes les mutations déclarées millions
1826	2.2	1.004.1	1.7	85.6	15.4	7.3	1.119.5
1827	1.1	1.006.5	2.2	83.7	15.4	7.0	1.121.3
1828	2.0	1.053.9	2.8	76.6	16.6	7.7	1.164.5
1829	1.9	1.097.6	2.0	69.6	15.9	6.7	1.197.7
1830	7.5	1.045.6	2.7	67.0	14.7	7.0	1.148.6
1831	20.6	972.2	2.5	62.1	15.5	8.1	1.087.0
1832	37.5	1.077.4	3.2	67.0	17.3	7.8	1.212.3
1833	25.6	1.149.2	3.2	67.9	16.6	7.3	1.272.3
1834	16.4	1.112.5	2.7	68.3	14.9	7.2	1.225.8
1835	18.7	1.109.9	2.4	70.4	35.9	7.0	1.236.7
1836	1.9	1.214.3	2.5	79.2	21.7	8.0	1.337.4
1837	2.0	1.218.4	2.4	85.8	29.4	9.2	1.349.6
1838	1.2	1.307.2	3.0	103.4	31.8	9.9	1.459.9
1839	0.7	1.299.9	2.8	87.2	32.6	11.1	1.435.0
1840	1.8	1.327.1	3.3	86.5	34.3	12.3	1.467.2
1841	2.3	1.360.0	3.1	87.6	38.2	11.2	1.504.5
1842	1.9	1.413.4	3.0	95.6	35.1	11.4	1.562.3
1843	10.9	1.452.4	3.0	102.4	35.5	12.4	1.618.0
1844	2.2	1.520.4	3.1	101.4	41.1	13.9	1.683.6
1845	7.0	1.487.3	3.0	94.1	38.8	13.4	1.645.1
1846	0.6	1.503.4	3.3	93.7	40.7	15.0	1.657.5
1847	0.5	1.471.9	3.3	98.0	37.7	13.8	1.627.2
1848	0.5	866.0	3.0	4.2	23.9	8.8	970.0
1849	0.7	1.135.1	4.2	75.7	24.4	9.3	1.254.4
1850	1.5	1.225.6	4.2	97.4	27.2	9.8	1.367.1
1851	1.3	1.124.9	3.7	97.4	25.8	8.3	1.262.9
1852	9.4	1.334.9	3.5	108.2	27.4	9.1	1.494.1
1853	19.2	1.552.3	3.5	122.4	31.1	12.1	1.742.7
1854	9.6	1.408.5	3.1	130.5	32.9	12.0	1.598.6
1855	15.3	1.648.0	2.4	147.0	43.4	14.0	1.873.0
1856	10.9	1.729.9	2.3	141.4	40.1	16.1	1.942.2
1857	3.2	1.647.1	2.7	135.8	39.1	14.5	1.845.1
1858	3.3	1.719.1	2.2	145.9	40.1	15.8	1.928.7
1859	5.6	1.600.8	3.0	145.1	35.2	14.3	1.808.8
1860	4.7	1.877.7	2.0	159.9	49.7	15.8	2.112.5

1861	4.2	1.920.8	1.5	159.0	43.7	19.1	2.150.1
1862	8.3	1.945.7	2.8	168.0	43.0	17.1	2.187.4
1863	8.1	1.888.9	2.1	162.8	42.8	17.5	2.124.9
1864	8.3	1.788.1	1.9	172.7	45.0	17.0	2.035.9
1865	9.8	1.760.1	2.0	174.3	38.8	15.4	2.001.4
1866	7.6	1.900.4	2.0	181.7	36.2	15.1	2.145.0
1867	3.4	1.953.1	2.2	185.7	38.6	16.9	2.207.9
1868	4.0	2.097.4	2.2	198.5	38.6	18.4	2.359.7
1869	3.3	2.156.0	1.8	198.6	42.8	17.7	2.424.5
1870	1.9	1.475.0	1.9	159.0	29.1	11.8	1.682.8
1871	0.6	1.278.8	1.3	180.9	23.0	9.6	1.478.7
1872	1.0	2.114.1	2.3	228.9	36.7	15.6	2.400.4
1873	2.6	1.843.1	3.8	208.9	44.6	17.5	2.348.0
1874	6.8	1.827.8	3.0	208.2	56.5	15.3	2.228.0
1875	4.3	1.860.4	2.2	210.0	64.9	15.6	2.298.9
1876	10.0	1.988.8	2.8	199.2	40.1	13.8	2.271.1
1877	5.3	2.045.9	8.2	195.7	40.1	13.9	2.314.4
1878	2.6	2.110.9	2.2	214.1	38.4	12.4	2.382.0
1879	1.7	2.236.1	2.6	223.5	38.3	11.9	2.516.9
1880	2.3	2.329.2	3.2	229.5	35.2	11.6	2.613.2
1881	2.0	2.590.9	2.9	227.2	35.3	11.4	2.872.1
1882	1.6	2.310.8	2.7	238.0	35.2	11.2	2.603.4
1883	2.2	2.147.4	4.6	226.3	35.6	11.6	2.431.2
1884	2.4	1.964.6	4.8	228.2	35.9	12.5	2.248.6
1885	1.2	1.832.6	2.9	265.0	35.9	10.4	2.148.4
1886	1.0	1.837.4	3.3	220.3	31.2	9.5	2.103.4
1887	1.1	1.774.6	2.8	214.7	31.1	7.2	2.031.6
1888	1.4	1.771.4	2.9	206.4	31.5	7.8	2.021.5
1889	1.0	1.766.2	2.6	208.8	25.5	6.7	2.011.5
1890	2.3	1.946.1	2.5	222.0	26.0	7.1	2.206.4
1891	2.8	1.954.9	2.4	230.0	27.1	7.1	2.224.4
1892	1.6	1.852.3	2.5	237.5	25.0	6.0	2.124.9
1893	0.8	1.815.3	2.4	226.6	26.5	6.4	2.078.0
1894	1.5	1.890.6	2.1	236.1	25.0	6.8	2.162.1
1895	4.8	1.839.6	1.1	234.4	23.4	6.1	2.109.7
1896	1.7	1.786.2	1.4	229.7	24.9	5.9	2.049.8
1897	1.6	1.850.5	2.2	220.8	26.6	11.5	2.113.2
1898	4.6	1.861.8	1.7	224.9	26.7	11.5	2.131.2
1899	7.3	1.805.6	2.5	221.5	25.2	11.3	2.073.4
1900	4.8	1.775.7	1.9	223.5	24.9	6.8	2.037.6
1901	3.2	1.727.2	1.0	205.9	25.3	6.5	1.963.1
1902	2.6	1.742.9	1.1	199.8	23.6	6.9	1.976.9
1903	1.7	1.877.8	5.3	211.2	30.7	10.0	2.136.7
1904	0.6	1.737.3	2.9	199.3	30.6	9.2	1.979.9
1905	8.7	1.841.0	3.1	203.0	28.5	17.7	2.102.0
1906	7.0	1.821.0	3.1	210.0	26.9	17.7	2.085.7

III

Si l'on examine les chiffres du tableau des capitaux mis en mouvement par les mutations immobilières à titre onéreux, de 1826 à 1905, on constate tout d'abord que leur total s'est élevé de 1. 119 millions en 1826 à 2.102 millions en 1905, et, à première vue, cet accroissement pourrait faire illusion. En réalité, si l'on suit ces chiffres année par année, leur ascension apparaît irrégulière. Aussi bien n'est-il peut-être pas bon de procéder ainsi, puisque, on l'a maintes fois constaté, les phénomènes sociaux ne sont réguliers que lorsqu'on les envisage par grandes masses. Mais, même groupés par périodes décennales, nous voyons que le mouvement d'accroissement est loin d'être uniforme.

Périodes	Résultats totaux	Année de chaque période			
		La plus forte		La plus faible	
	millions		millions		millions
1826-1835	11.785.7	1833	1.272.3	1831	1.087.0
1836-1845	15.063.2	1844	1.683.6	1836	1.337.4
1846-1855	14.847.5	1855	1.873.0	1848	970.0
1856-1865	20.137.0	1862	2.187.4	1859	1.808.8
1866-1875	21.573.9	1872	2.400.4	1871	1.478.7
1876-1885	24.401.1	1880	2.613.0	1885	2.148.4
1886-1895	21.073.5	1879	2.224.4	1893	2.078.0
1896-1905	20.563.8 ⁽¹⁾	1903	2.136.7	1901	1.963.1

(1) Année 1906 : 2.085.7 (millions de francs).

Les mutations immobilières à titre onéreux, envisagées de la sorte, par périodes décennales et dans chaque période par année la plus forte et la plus faible, indiquent qu'elles obéissent aux mouvements généraux de la richesse publique. On constate que les années les moins chargées en transmissions coïncident presque toujours avec celles au cours desquelles la situation économique de la France s'est trouvée atteinte, soit par suite de guerres, soit par suite de crises économiques, comme en 1871 et en 1848.

Mais la recherche de cette influence de l'état de la fortune générale sur l'activité du marché foncier est plus intéressante lorsque l'on étudie les mutations par catégories distinctes.

Laissons tout d'abord de côté les ventes de biens de l'Etat. Elles n'ont pas de rapport avec la situation économique et n'occupent d'ailleurs qu'une faible place dans le total général annuel. L'Etat, en effet, ne vit pas, à beaucoup près, de la même vie économique que les particuliers. Son domaine privé, relativement restreint, n'est plus pour lui la source de ses revenus, et, sauf de vastes étendues de forêts qu'il conserve dans un but d'intérêt commun, il aliène autant qu'il le peut les autres parties du sol qui peuvent faire l'objet d'appropriations individuelles. C'est qu'il se reconnaît, pour l'instant encore, peu d'aptitudes à bien remplir le rôle du paysan ou du propriétaire urbain. Aussi, les terres ou les maisons qui lui échoient à des titres divers, successions en déshérence, biens abandonnés par suite de non paiement de l'impôt, donations quelquefois, il les vend dans un délai rapide, et élimine systématiquement de son patrimoine tout ce qui, à peu près inutile entre ses mains, deviendrait certainement moins improductif entre celles des particuliers.

D'autre part, le besoin d'argent le fait quelquefois aliéner. Mais c'est là un expédient d'une efficacité douteuse, eu égard à la modicité relative des ressources que produi-

sent de telles aliénations. Outre que l'Etat, par le jeu continu des éliminations d'immeubles inutiles, ne peut trouver à vendre dans une période de gêne, que des biens sans grande importance relative, il faut tenir compte de la dépréciation considérable que subissent ces biens par le fait même du mode d'aliénation employé. Tandis qu'un particulier, la plupart du temps, attend le moment propice pour vendre dans les meilleures conditions, discute, et emploie toute son habileté à vendre l'immeuble son prix maximum, l'Etat procède par la voie d'affiches et d'adjudication aux enchères. Et l'on sait combien perdent de valeur les objets vendus à cette manière de procéder. Les prix tombent, la plupart du temps, dans des proportions désastreuses, soit parce que le moment de l'adjudication est mal choisi, soit encore pour d'autres causes obscures ou qui relèvent des tribunaux (1).

Ainsi, les ventes des biens de l'Etat ne présentent qu'un intérêt économique restreint, à raison de la qualité unique du vendeur, et des motifs particuliers qui l'amènent à aliéner. Constatons seulement que, si la dépréciation subie par les biens ainsi vendus est déplorable parce qu'elle frustre l'Etat, les maisons, et surtout la terre n'ont qu'à gagner à passer ainsi entre les mains de propriétaires qu'anime l'intérêt individuel, principal ressort du progrès économique.

Par contre, les ventes entre particuliers présentent un très grand intérêt, comme nous avons tenté de le faire apparaître.

S'élevant à 1.004 millions de francs en 1826, première année connue, elles atteignaient le chiffre de 1.821 millions en 1906. Le progrès est sans doute sensible, mais il convient d'en suivre la marche de plus près, et tout d'abord par périodes décennales :

(1) Cf. Code pénal, art. 412.

Périodes	Résultats totaux	Année de chaque période			
		la plus forte		la plus faible	
1826-1835	10.628.9	1833	1.149.2	1831	972.2
1836-1845	13.600.4	1844	1.520.4	1836	1.214.3
1846-1855	13.270.6	1855	1.648.0	1848	866.0
1856-1865	17.878.2	1862	1.945.7	1859	1.600.8
1866-1875	18.506.7	1872	2.114.1	1871	1.278.8
1876-1885	21.557.2	1881	2.590.9	1885	1.832.6
1886-1895	18.448.6	1891	1.954.9	1889	1.766.2
1896-1905 ⁽¹⁾	18.006.0	1903	1.877.8	1901	1.727.2

Après une légère hausse jusqu'en 1829, la courbe s'infléchit en 1830 et surtout en 1831. Puis les capitaux mis en mouvement deviennent de plus en plus nombreux jusqu'en 1846 où ils atteignent le chiffre de 1.503 millions, pour descendre en 1848 à 866 millions, chiffre le plus bas qui ait été atteint dans la longue période que nous envisageons. Ainsi la prospérité est arrêtée une première fois par la crise de 1831, si désastreuse, et par celle de 1848, dont nous verrons les profonds effets se faire sentir sur tout le marché foncier. Mais l'année suivante, le niveau s'élève d'une façon rapide et presque continue, atteint en 1862 le total de 1.945 millions, et enfin dépasse deux milliards en 1868. Les désastres de 1870-1871 ont ici aussi leur répercussion, et les capitaux mis en mouvement au cours de ces deux années sont devenus plus rares : 1.475 millions en 1870, 1.278 millions en 1871 (2). Toutefois, l'énergie déployée dès le lendemain des revers se fait sentir sur le marché foncier. La France s'efforce de mettre à l'é-

(1) Année 1906 : 1.821 millions.

(2) La diminution du territoire constitue une cause nouvelle d'affaiblissement du chiffre total.

tat le plus productif toutes les ressources de tous ses capitaux, et le sol n'est pas oublié. De 1.278 millions en 1871, le chiffre des ventes d'immeubles s'élève en 1872 à 2.114 millions, presque autant qu'à la veille même de la guerre ! Sans doute, dans ce chiffre soudain accru, il faut admettre que le nombre de mutations n'est pas de nature à constituer un progrès économique. Dans l'effervescence des énergies, dans la reprise du mouvement de labeur et de fécondité de la France, beaucoup ont dû vendre, affaiblis, ruinés par les désastres de la veille. Cette année 1872 pourrait être considérée, semble-t-il, dans la matière qui nous occupe, comme une année de liquidation, au cours de laquelle les mutations immobilières n'ont pas été, à beaucoup près, autant de phénomènes dont on se puisse se féliciter. Ce qui semble le prouver, c'est que dès l'année 1873, le chiffre des mêmes ventes entre particuliers s'abaisse à nouveau à 1.843 millions.

A ce moment, la période anormale est terminée ; la population agricole a repris le cours de sa vie jusqu'alors troublée, et le mouvement de progrès va reprendre, lentement, péniblement, mais dans des conditions de sécurité telles que l'on est en droit de penser que les « mauvaises ventes », indices de ruines, ne constituent plus qu'une infime minorité. En effet, si l'on considère, pour la même époque, le mouvement spécial des ventes sur saisie immobilière, qui sont les mutations vraiment néfastes, on constate que leur nombre, qui variait entre 5.000 et 6.000 depuis de longues années, s'abaisse en 1870 et 1871 à 4.056 et 3.501, pour s'élever soudain à 9.305 en 1872. Puis le nombre des désastres immobiliers s'abaisse progressivement pour retomber à 6.348 en 1875. Le parallélisme est sensible.

En 1877, nous voyons atteint à nouveau le total de 2 milliards. Mais c'est maintenant à la suite d'un progrès continu, régulier, normal, au cours duquel le marché foncier

n'a dû son activité à aucune éclipse de la prospérité publique. Jusqu'en 1883, les 2 milliards sont dépassés et l'on rencontre en 1881 le total de 2.590 millions, le plus élevé qui ait été atteint. C'est l'époque de pleine prospérité de la terre, semble-t-il, et la période culminante du mouvement des mutations foncières entre les années 1826 et 1906.

Depuis 1884 jusqu'en 1906, le chiffre des capitaux mis en mouvement par les ventes entre particuliers s'est tenu à un niveau inférieur, descendant jusqu'à 1.727 millions en 1901. On peut dire que, pendant ces vingt dernières années, le marché foncier est revenu au point d'activité que l'on a constaté de 1860 à 1870, d'une façon générale. C'est une constatation regrettable pour ceux qui voient, dans le nombre et l'importance des transactions immobilières, un indice de prospérité économique. En 1906, 1.821 millions ont été mis en mouvement par les ventes entre particuliers. Quand on se rappelle que ce chiffre était dépassé dès 1860, on est obligé de convenir que ces dernières années semblent indiquer une déplorable tendance à l'affaiblissement des goûts agricoles, d'autant plus qu'il y a tout lieu de penser que les mutations urbaines (1), faites en vue de la spéculation, ont pris une plus large place dans le total des transactions immobilières et que, par suite l'engourdissement de l'exploitation foncière est plus que proportionnel à la décroissance de ce total.

Déjà, dès 1900, M. Salefranque remarquait cet arrêt :

« La situation présentée par la dernière période décennale
« (1886-1895) est singulièrement défavorable. Après une
« série de périodes en accroissement continu, la période
« 1886-1895 accuse, en effet, un mouvement de recul d'au-

(1) On ne peut malheureusement déterminer l'importance annuelle des ventes urbaines comparées aux ventes rurales. C'est une des plus grandes lacunes des statistiques des mutations immobilières, lacune insuffisamment comblée par l'unique statistique de 1894, exposée plus loin.

« tant plus remarquable que les résultats ne se trouvent
« affectés par aucune année exceptionnellement mauvaise,
« comme cela s'était produit pour 1846-1855 avec 1848 et
« pour 1868-1875 avec 1870 et 1871.

« Les trois dernières années ne sont pas meilleures
« (1896, 1897, 1898), et rien ne fait prévoir une prochaine
« amélioration (1) ».

Après six années, ces inquiétudes n'ont rien perdu de leur justesse. Il semble que le marché foncier soit entré dans une période d'alanguissement. Faut-il y voir, au lieu de s'en inquiéter, un état transitoire, inévitable et précurseur d'une nouvelle reprise d'activité ? un repos normal, nullement inquiétant et qui sera suivi d'une période non moins certaine de transactions de plus en plus nombreuses ? Certaines vues de M. Juglar autorisent peut-être cet espoir : « Voulons-nous pénétrer, dit-il, dans les détails et « suivre les variations des recettes indirectes sur les prin-
« cipaux articles, sur l'enregistrement, sur les ventes d'im-
« meubles, sur les douanes, nous trouvons les mêmes
« oscillations : progression continue... arrêt... recul... (2) »

Si nous consultons la chronologie des crises commerciales et financières, nous voyons, d'après le même auteur, qu'elles ont éclaté en France en 1830, 1836, 1839, 1847, 1857, 1864, 1873 (crises en Angleterre et en Amérique, mais ayant influencé la France), 1882, 1890, 1895, ces deux dernières, tout au moins celle de 1890, sans grande répercussion en France. Depuis, vers le début de ce siècle, d'autres malaises financiers ont pesé sur la prospérité générale. Or, vers ces mêmes époques, quelquefois l'année même, le plus souvent un ou deux ans après, le marché foncier se trouve impressionné par la liquidation de la

(1) SALEFRANQUE, *Op. cit.*, page 81.

(2) CLÉMENT JUGLAR : *Des crises commerciales et de leur retour périodique*, page 540.

crise, la rareté de l'argent, le resserrement des affaires dans toutes les branches de l'activité économique. « Em-
« brassant et résumant l'ensemble de toutes les transac-
« tions, nous voyons les séries d'années prospères, pré-
« cédant les crises et les séries d'années de liquidation qui
« les suivent... Ces périodes ont été aussi remarquées dans
« l'antiquité... » (1)

Et même, le capital foncier de la France traverse-t-il véritablement une période de crise, c'est-à-dire de marasme général occasionné par quantité de ruines particulières, de retour vers l'extrême prudence, vers l'abstention effrayée après un accès d'activité fiévreuse et peut-être inconsidérée ? M. Flour de Saint-Genis ne le croit pas, et son autorité en matière d'économie rurale donne un grand poids à cette opinion : « Il n'y a pas de crise agricole, au
« sens que donnent à ce mot les publicistes ; il n'y a qu'un
« malaise, sans diagnostic particulier, variant selon les
« époques, les régions, les cultures... Il y a simplement une
« modification générale de la situation économique des
« peuples, par l'augmentation des forces productives du
« monde, l'abondance de certains produits, la concurrence
« faite à d'autres, et le déplacement des marchés. Cette
« augmentation ne s'arrêtera pas ; la Chine, le Japon, les
« Indes rivalisent avec les Etats-Unis pour se suffire par
« leurs propres ressources et même pour inonder l'Europe
« de marchandises similaires... C'est un état nouveau qu'il
« faut accepter comme définitif... (2)»

Ainsi peut-être faut-il voir dans l'affaissement — fort discutable d'ailleurs et à tout le moins peu considérable — de la valeur du sol en France ou plutôt dans la moins grande faveur des placements pour la terre, l'effet de la

(1) CLÉMENT JUGLAR : *Des crises commerciales et de leur retour périodique*, page 503.

(2) FLOUR DE SAINT-GENIS : *La propriété rurale en France*, page 36.

double concurrence des pays neufs, pour employer les termes consacrés, et des entreprises par actions, qui font aux capitaux une multitude d'offres séduisantes (1). La crise agricole actuelle ne serait donc pas une crise véritable, puisqu'il lui manquerait un des caractères principaux de ce phénomène, à savoir une durée limitée. Ce serait plutôt le contre-coup, pour la culture de la vieille France, de l'éclosion à la vie économique mondiale des exploitations nouvelles d'outre-mer. La situation ne s'améliorera pas, mais rien ne semble montrer que la terre, en France, ait souffert irrémédiablement de cette entrée en lutte avec des adversaires puissants ; et, à ne consulter même que la seule statistique des ventes immobilières, le ralentissement du mouvement depuis une vingtaine d'années n'est pas très rapide. A tout prendre, si rien ne fait présager une reprise d'activité, l'étude attentive des chiffres ne permet guère de craindre une orientation dangereuse vers l'inertie du marché foncier.

De plus, à côté des capitaux mis en mouvement par les ventes immobilières, il convient de considérer le nombre des actes, ou plus exactement le nombre des « dispositions soumises aux droits ». On ne possède malheureusement ces nombres que depuis 1878. Toutefois, leur examen est utile, lorsqu'on les compare aux chiffres des capitaux correspondants.

Or, l'abaissement du nombre des mutations est à peu près constant depuis 1878. On en comptait 873.355 en 1878. Ce chiffre n'a plus été atteint et, bien au contraire, dès 1885, le nombre des ventes n'atteint plus 800.000. On

(1) « La propriété rurale parait aujourd'hui menacée; ses prix ont fléchi » fortement sur certains points, et l'on peut se demander si elle n'est pas » condamnée à l'immobilité ou au retour en arrière... Il pourrait arriver » qu'elle subisse, jusqu'à un certain point, le sort de la propriété mobilière » d'autrefois, qui a énormément augmenté en quantité dans le monde, » mais diminué énormément aussi en valeur, parce qu'elle devenait aussi » plus abondante. » D'AVENEL, *op. cit.*, page 395.

tombe même à 599,664, chiffre le moins élevé, en 1890, et en 1906 à 703,915. Le recul est considérable, et l'on constate, pour cette catégorie de mutations immobilières à titre onéreux, une différence en moins, de 1878 à 1906, de 19,04 %.

Si, pour ces mêmes mutations, on rapproche le nombre des dispositions du chiffre des capitaux qui leur correspondent dans ces deux années extrêmes, on constate que l'importance moyenne des ventes, qui était de 2,350 fr. en 1878, est passée à 2,550 francs en 1906. Ainsi, si le nombre des ventes s'est affaibli, de même que le chiffre des valeurs sur lesquelles elles ont porté, par contre l'importance relative des dispositions s'est accrue sensiblement.

Ne pourrait-on en conclure que le capital foncier n'a pas perdu de sa valeur intrinsèque, puisque les transactions qui portent sur la propriété du sol, moins nombreuses à la vérité, sont d'une importance plus grande ? Ce serait sans doute s'aventurer, car malheureusement les chiffres que fournissent les comptes de recettes sont globaux, et les éléments d'une recherche détaillée font défaut. Il faudrait ici une statistique régulièrement faite des mutations suivant leur importance, ne dut-elle être dressée que tous les trois, cinq ou même dix ans. Nous ne la possédons que pour l'année 1894, et nous l'exposerons plus loin. Il est regrettable que les travaux de cette nature, détaillés et certainement exacts, soient aussi peu nombreux. Quoi qu'il en soit, les seuls chiffres relatifs au nombre des actes et aux capitaux sur lesquels ils ont porté au cours des années extrêmes 1878 et 1906, sans permettre de conclure nettement dans un sens favorable à une plus-value du capital immobilier, font cependant ressortir une tendance certaine vers des transactions de plus en plus importantes.

IV

Immédiatement après les ventes, la catégorie de mutations immobilières à titre onéreux qui apporte le contingent le plus élevé au total général est celle des « licitations et soultes de partage ou de distributions de biens ». Importantes par la masse des capitaux qu'elles mettent en mouvement, leur intérêt économique diffère de celui des ventes en ce qu'elles paraissent moins influencées par les vicissitudes de la fortune publique. C'est qu'en effet, ici, l'élément psychologique se rencontre plus restreint. L'opération, la plupart du temps, est imposée par les circonstances. On peut même dire que, d'une façon générale, la mutation de propriété se présente ici comme un événement inévitable. C'est une succession, le plus souvent, qui est la cause originelle de l'opération. Après la mutation à titre gratuit, les patrimoines des héritiers se trouvent accrus de biens dont chacun ne pourrait tirer tout le parti possible, qui embarrassent les uns, absorbent l'activité des autres dans une indivision quelquefois intolérable. Et l'agent du fisc enregistre sous le nom de licitations et soultes de partage, des solutions qui s'imposaient. Mutations nombreuses, importantes sans doute, mais qui sont loin d'être déterminées par la libre volonté des parties.

Non qu'il s'agisse ici du partage déclaratif de propriété (1) ; l'opération comprise dans la statistique de l'Enregistrement constitue un remaniement de ce premier partage. Il avait été fait sans doute à la hâte et dans des con-

(1) Les licitations et partages sont beaucoup moins importants, du reste, que les partages déclaratifs de l'article 883 du Code Civil. La simple comparaison de quelques années suffit à accuser cette disproportion :

ditions telles que les co-partageants n'en avaient pas été satisfaits. Ils l'ont donc recommencé ; mais ce nouveau phénomène juridique est, en droit civil comme en droit fiscal, une véritable mutation de propriété. Quoi qu'il en soit du droit que conservaient les co-partageants de s'en tenir aux lots qui leur étaient primitivement échus, il n'en est pas moins certain qu'ils ont été vite amenés à recommencer la répartition dans des conditions préférables. Et c'est en cela que ces mutations nous apparaissent comme des phénomènes moins directement soumis à la volonté des parties que les ventes ou les échanges : la succession a été ouverte ; un premier partage a été fait de telle sorte qu'il ne satisfait pas certains co-partageants. Il est normal que ceux-ci le recommencent au mieux de leurs intérêts respectifs. Leur liberté s'est trouvée naturellement influencée.

Mais, si tôt ou tard l'événement doit se produire, ils ont la liberté d'en choisir le moment. Et l'état économique général exercera ici encore son influence. A une lecture superficielle des statistiques, on ne l'apercevrait pas ; mais elle se révèle cependant, tardive peut-être, mais sensible, à un examen attentif (2). On conçoit que, lorsque l'état économique est défavorable, chacun hésite à faire une opération, quelle quelle soit, sur des biens dont la valeur est devenue incertaine. Et, pour cette raison au moins, la

Années	Partages déclaratifs		Licitations et Partages	
	Nombre	Capitaux millions	Nombre	Capitaux millions
1897	85.161	3.077	80.510	220.8
1898	85.406	3.353	74.326	224.9
1899	81.182	3.333	70.234	221.5
1900	86.056	3.451	75.218	223.5
1902	83.099	3 186	67.039	199.8

De plus, l'enregistrement des partages n'étant pas obligatoire entre majeurs, beaucoup, ne prévoyant pas de difficultés en justice, n'accomplissent pas cette formalité, ce qui rend les données de la statistique de l'Enregistrement inférieures à la réalité.

(1) Les oscillations de la courbe des licitations en partages suivent généralement celles des ventes à un intervalle de cinq années.

statistique des licitations et soultes de partages présente de l'intérêt.

On voit les capitaux qu'elles ont mis en mouvement devenir régulièrement plus importants. Leur chiffre, 85.600.000 francs en 1826, après s'être abaissé pendant une dizaine d'années, s'élève à 103.400.000 francs en 1838 et varie entre 86 et 102 millions jusqu'en 1847. En 1848, l'influence des désastres financiers se fait sentir ici comme pour les ventes, et le total s'abaisse brusquement à 4.200.000 francs. Puis le progrès recommence, pour devenir définitivement régulier si l'on envisage plusieurs années à la fois. L'année 1872 accuse 228.000.000 francs ; 1885 en accuse 265.000.000, chiffre le plus élevé qui ait été atteint en la matière. L'année 1906 accuse 210.000.000 francs.

Envisagée par périodes de dix années, la progression se révèle avec une plus grande netteté, tout au moins jusqu'à la dernière période, au cours de laquelle un fléchissement s'est produit :

Périodes	Résultats totaux	Année de chaque période	
		la plus forte	la plus faible
1826 1835	718.2	1826 85.6	1831 62.1
1836-1845	923.2	1838 103.4	1836 79.2
1846 1855	1.034.5	1855 147.0	1848 4.2
1856-1865	1.544.9	1865 174.3	1857 135.8
1866 1875	1.937.4	1872 228.9	1870 159.0
1876 1885	2.246.7	1885 265.0	1877 195.7
1886-1895	2.236.8	1892 237.5	1888 206.4
1896-1905 ⁽¹⁾	2.139.6	1896 229.7	1904 199.3

Ainsi, ici comme pour les ventes, il faut constater un arrêt d'activité au cours des quelque dix ou quinze dernières années envisagées. Et sans doute, quoiqu'on n'en puisse présumer un appauvrissement, ce fléchissement n'est pas un indice favorable.

(1) Année 1906 : 210 millions.

Toutefois, même en tenant compte de cet arrêt fâcheux pendant cette dernière période, l'augmentation globale des capitaux, mis en mouvement dans cette catégorie de transmissions, est considérable. Sans doute, elle peut avoir son mauvais côté, et bien des partages, bien des démembrements d'une vaste exploitation qu'il faut distribuer entre des copropriétaires nouveaux, sont néfastes pour la productivité du sol. Et c'est en somme, posée là, la question du morcellement (1), qui, comme presque tous les phénomènes économiques, présente des avantages et des inconvénients. Les uns l'emportent-ils sur les autres ? C'est souvent une question d'espèces. Quoi qu'il en soit, constatons que les biens sur lesquels ces opérations ont porté se sont considérablement accrus. Et, si l'on songe que, d'une façon générale elles ont pour cause première une succession, il s'ensuit que la somme des biens immobiliers transmis chaque année par décès doit s'être élevée dans une proportion considérable. Et, d'ailleurs, la simple lecture du tableau des annuités successorales, en ce qui concerne les immeubles, c'est-à-dire la valeur totale déclarée à l'administration de l'Enregistrement des immeubles compris dans les successions ouvertes annuellement, est édifiante à cet égard :

ANNUITÉ SUCCESSORALE IMMOBILIÈRE⁽²⁾

Année	Montant de l'annuité millions	Année	Montant de l'annuité millions
1826	880.3	1872	2.148.3
1830	943.0	1873	1.980.5
1840	999.6	1875	2.216.6
1848	1.244.8	1880	2.787.9
1855	1.429.0	1890	2.922.1
1860	1.544.9	1892	3.129.6
1867	1.767.2	1895	3.042.9
1869	1.982.6	1896	2.704.8
		1899	3.042.4

(1) Question définitivement traitée dans : " Le Morcellement ", par M. de Foville.

(2) Le fisc obtient la valeur des immeubles, lors des déclarations de

Ainsi, partie de 880 millions en 1820, nous voyons l'annuité successorale immobilière s'élever à plus de 3 milliards en 1899, et cela malgré l'accroissement merveilleux et remarquablement plus rapide de l'annuité successorale mobilière qui, s'élevant à 457 millions en 1826, se trouve être de 3.724 millions en 1899. Il convient cependant de n'examiner ces derniers chiffres qu'avec prudence, les valeurs immobilières que le fisc retient aujourd'hui étant beaucoup plus nombreuses qu'en 1826 et jusqu'en 1873 : nous entendons les catégories de valeurs devenues imposables et constituant autant d'éléments nouveaux de l'annuité successorale mobilière. Toutefois, ces éléments sont demeurés les mêmes depuis 1873, et l'on peut comparer les chiffres extrêmes, à savoir 1.731 millions en 1873, et 3.724 millions en 1899. La progression est énorme, et il est consolant de voir, malgré cet accroissement de la fortune mobilière, le capital foncier suivre sans trop en souffrir une marche ascendante, dans une proportion plus humble sans doute, considérable cependant, et d'autant plus édifiante sur son degré de résistance au cours d'un siècle où la concurrence des valeurs mobilières ne s'était jamais affirmée aussi puissante.

Ce sont là des enseignements que l'on peut tirer avec quelque certitude de l'examen de ces chiffres. « La courbe de l'annuité successorale est, en quelque sorte, le tracé graphique de la richesse générale du pays. On peut la comparer à un instrument de précision, qui saisit au passage, dans leurs manifestations les plus délicates, les valeurs que le jeu de la dévolution héréditaire amène successivement dans le champ de son objectif. Par la juxta-

successions, en multipliant par 25 le chiffre du revenu. Ce taux de capitalisation semble exagéré. Aussi convient-il de ne considérer ces chiffres qu'avec prudence. La valeur vénale des biens transmis est sans doute inférieure au montant des annuités.

position de ces épreuves partielles, on recompose l'unité totale, sans doute plus ou moins déformée, mais suffisamment véridique pour autoriser des conclusions raisonnées sur l'ensemble de la situation» (1). Ainsi, l'accroissement de l'annuité successorale immobilière est un indice de plus-value certaine des biens immeubles ; et l'arrêt de ces quelques dernières années, coïncidant avec une même décroissance dans les diverses catégories de mutations, n'est pas de nature non plus à autoriser de fâcheuses prédictions. La fortune immobilière, après s'être accrue en valeur d'une façon à peu près constante, se repose, si l'on peut dire, dans cette marche ascendante ; mais il serait aventureux d'affirmer qu'elle rétrograde. La courbe de l'annuité successorale suit le même mouvement, et les licitations et soultes de partage et de distributions de biens, tous phénomènes déterminés de façon plus ou moins lointaine, mais certaine, par celui des successions, semblent sensiblement influencés de la même manière.

En ce qui concerne le nombre des actes, nous constatons ici la même décroissance graduelle que pour les ventes. Le chiffre est de 95.706 en 1878, première année connue et, en 1880, de 99.404, le plus élevé qu'atteint cette catégorie de mutations. Puis, il ne cesse de s'abaisser d'une façon presque constante : 90.983 en 1885 ; 86.701 en 1891 ; 80.516 en 1897 ; 75.218 en 1900 ; enfin 65.783 en 1906.

La différence en moins, de 1878 à 1906, est de 31. 26 p. 100.

Ce qui amène l'importance moyenne des licitations et soultes de partages, qui était de 2.200 francs en 1878, à 3.200 francs en 1906. Ainsi, les démembrements des exploitations qui sont la conséquence de ces opérations, deviennent plus rares. D'autre part, cette tendance vers leur

(1) M. E. BESSON, *Journal de la Société de Statistique de Paris*, 1899. 146.

accroissement d'importance semble bienfaisante, puisque les biens qui en sont l'objet, étant de plus grande valeur dans la plupart des cas, les parties démembrées sont proportionnellement plus considérables. Par suite, il ne semble pas que, de ce côté du moins, la tendance à l'excessif morcellement soit à redouter.

V

Nous avons indiqué les conclusions que l'on peut tirer des ventes d'immeubles, dont la première est que, en principe du moins, chaque mutation de propriété suppose une utilisation meilleure du fonds. On en peut dire autant des échanges, et même, semble-t-il, avec plus de certitude. Ici on ne peut guère imaginer que l'opération soit forcée, et constitue l'épilogue d'une lutte plus ou moins longue avec le sol, abandonné par son ancien propriétaire malchanceux à un exploitant nouveau qui devra tâtonner longtemps avant de conduire la culture comme il convient exactement à la terre, si variée et de qualités si nuancées suivant les lieux, qu'il y faut un long apprentissage. Dans l'échange, rien de tel, la plupart du temps. Si chacune des parties abandonne son bien, ce n'est pas contre de l'argent, mais contre un autre bien de même espèce, sinon de même situation. Elle quitte la lutte sur un point pour la reprendre sur un autre, et tout porte à croire que ce changement de place est à son avantage, puisque rien ni personne ne l'y contraint. C'est pour posséder un fonds d'un seul tenant, le plus souvent, ou pour toute autre raison, mais toujours avec la terre et son exploitation pour but principal. On en doit conclure que chaque échange, en permettant à l'un et à l'autre des coéchangistes d'acquérir un fonds qui lui agréé davantage, dispose d'une façon supérieure les exploitants sur le sol, et amène par là une utilisation plus grande de la terre, en un mot une amélioration économique.

Dans les statistiques de l'enregistrement, les chiffres qui expriment les échanges ne sont pas, comme pour les ventes, des chiffres réels, représentant des espèces qui ont été mises en mouvement par les mutations enregistrées. Ce

ne sont plus que des chiffres fictifs, résultant d'évaluations opérées suivant des règles déterminées. Ici, en effet, il n'y a en principe aucun déplacement de numéraire, mais seulement mutations réciproques de propriétaires, l'un prenant la place de l'autre sur deux biens d'égale valeur. C'est le revenu capitalisé de ces biens qui sert de base à l'évaluation que fait le fisc. La loi du 21 juin 1875 décide que les immeubles ruraux seront capitalisés au denier 25, et les immeubles urbains au denier 20. Jusqu'alors la capitalisation était effectuée au denier 20 pour les uns et pour les autres.

D'autre part, si l'on s'en tient aux chiffres des « comptes définitifs des recettes », on risque de ne pas se rendre un compte exact du phénomène. En effet, il ne faut pas oublier que les statistiques que nous exposons ont pour origine la perception de l'impôt. Et le fisc ne perçoit de droits que sur la valeur d'un seul des immeubles échangés. Il s'en suit qu'il nous offre une évaluation inférieure de moitié à la réalité. Si nous voulons donc tenir compte de la valeur de tous les biens échangés, il nous faudra doubler les chiffres officiels.

Laissons tout d'abord de côté les chiffres correspondant aux échanges effectués pendant la période qui s'étend de 1826 jusqu'à 1834. Ils ne sauraient être comparés aux suivants, une loi du 6 juin 1823 soumettant au seul droit fixe de 1 franc les échanges d'immeubles ruraux contigus.

En 1835, les capitaux mis en mouvement s'élèvent à 35 millions I (70 mm. 2) ; en 1844, à 41 mm. I (82.2). Le chiffre tombe en 1848 à 23mm.9 (47.8). C'est l'effet de la grande crise de cette même année qui se fait sentir ici comme pour les autres catégories de mutations immobilières. Toutefois il convient de constater que la proportion dans laquelle cet arrêt général d'activité s'est répercuté est moins considérable pour les échanges que pour les licitations et les ventes. Nous avons vu les licitations tomber de

98 à 4 millions. De même les ventes ont reculé de 606 millions (1.471 mm. en 1847, et 866 mm. en 1848), dans une proportion de 41.16 p. 100. Les échanges n'ont diminué que de 13 mm. 8, ou plutôt de 27 mm. 6 (75 mm. 4 en 1847, et 47 mm. 8 en 1848, chiffres réels), ce qui donne une proportion de 36. 8. p 100. Il semble que les échanges étant les opérations qui se rapprochent le plus du troc, intervenant sans qu'il soit besoin de monnaie, la crise financière et économique ait pu moins facilement influencer leur mouvement.

Le chiffre est de 31 mm. 1 (62 mm. 2) en 1854, 43 mm. 4 (86 mm. 8) en 1856 et le mouvement ascensionnel continue, d'une façon générale, jusqu'en 1874, où le chiffre le plus élevé est atteint, 56 mm. 5 (113 mm.) Il ne faut pas considérer, en effet, le chiffre de 64mm.9 (129mm.8), atteint l'année suivante, comme le plus élevé, car il est faussé par la nouvelle évaluation instituée par la loi du 21 juin 1875.

Depuis 1875, le mouvement décroît d'une façon assez sensible et presque régulière : 35 mm. 2 (70 mm. 4) en 1880, 31 mm.1 (62 mm. 2) en 1887, 26 mm. (52 mm.) en 1890, enfin 23 mm 4 (46 mm 8) en 1895, ce dernier chiffre moins élevé que celui de l'année 1848 ! Et cependant le taux de capitalisation donne une plus grande valeur forfaitaire aux immeubles urbains échangés. De plus, la loi du 3 novembre 1884 a facilité quelque peu les échanges d'immeubles ruraux situés dans la même commune ou dans des communes limitrophes, ou si l'un d'eux est contigu aux propriétés de l'échangiste qui le reçoit (article 1 de la loi 1884). On en peut donc conclure qu'en réalité les immeubles échangés en 1895 sont inférieurs en valeur à ceux qui le furent en 1848, et dans une proportion bien plus élevée que les chiffres de l'administration sembleraient le faire croire !

Une légère amélioration semble se produire ensuite. Après avoir atteint 30 mm. (60 mm.) en 1903 et 1904, le

total des valeurs des biens mis en mouvement par les échanges s'élève en 1906 à 26 mm. 9 (53 mm.8).

Etudions les chiffres groupés par périodes décennales :

Périodes	Résultats totaux		ANNÉE DE CHAQUE PÉRIODE					
			La plus forte			La plus faible		
	Capitaux taxés	Capitaux réels	Année	Capitaux taxés	Capitaux réels	Année	Capitaux taxés	Capitaux réels
	millions de francs		millions de francs			millions de francs		
1826 1835	168.2	336.4	1835	25.9	51.8	1830	14.7	29.4
1836 1845	345.5	691.0	1844	41.1	82.2	1836	28.7	57.4
1846 1855	314.5	629.0	1855	43.4	86.8	1848	23.9	47.8
1856 1865	417.5	835.0	1860	49.7	99.4	1859	35.2	70.4
1866 1875	411.0	822.0	1875	64.9	129.8	1871	23.0	46.0
1876 1885	370.0	740.0	1877	40.1	80.2	1882	35.2	70.4
1886 1895	272.3	544.6	1888	31.5	63.0	1895	23.4	46.8
1896-1905 (1)	267.0	534.0	1903	30.7	61.4	1902	23.6	57.2

Le recul se manifeste nettement depuis une quarantaine d'années, et s'affirme singulièrement lorsqu'on examine les chiffres ainsi présentés.

Le nombre des actes, par contre, n'a pas déchu dans la même proportion depuis 1878. On compte à cette date 39.887 échanges. On en compte en 1906 38.670. Les capitaux correspondants sont bien autrement disproportionnés : 38 mm. (76 mm.) en 1878 et 26 mm. 9 (53) en 1906. Le nombre des actes, après s'être sensiblement abaissé jusqu'en 1890, année où l'on n'en compte que 24.774, s'élève par la suite assez rapidement, et atteint même le chiffre de 39.022 en 1904. Il s'est abaissé, depuis 1878 jusqu'à 1906, dans une proportion de 3 p. 100.

(1) Année 1906 ; 26 mm. 9 (53 mm. 8).

Rapprochons le chiffre des transmissions de celui qui correspond aux valeurs transmises. Nous constatons que l'importance moyenne des échanges était en 1878 de 950 francs (1900 francs en réalité) et en 1906 de 650 francs (1300 francs). Ainsi, contrairement à ce que l'on a vu pour les ventes ordinaires entre particuliers et pour les licitations et partages, le chiffre qui représente l'importance moyenne des échanges s'est abaissé depuis 1878. Sans attacher plus d'importance qu'il ne faut à ces moyennes sur lesquelles on ne saurait se baser pour induire avec une grande certitude, on doit cependant conclure à une grande multiplication des petits échanges. Chaque échange tend de plus en plus à s'effectuer entre petits propriétaires, entre ruraux attentifs à s'enrichir en arrondissant leur domaine. Ces sortes de trocs, éminemment utiles à la mise en valeur du sol, semblent porter sur de minimes parcelles, enclaves gênantes pour l'un, qui complètent au mieux l'exploitation de l'autre. Et en cela la tendance à la diminution d'importance relative de ces transmissions est, à notre sens, excellente au point de vue économique : chacun des échangistes y trouve son avantage, et le sol un degré plus élevé de productivité. De plus, elles s'effectuent pour de petites étendues de biens que l'on peut présumer peu utilisées auparavant parce que presque superflues et insignifiantes pour leur précédent propriétaire, et qui prennent une véritable importance aux yeux de leur acquéreur. Enfin, plus que les transmissions portant sur des étendues plus vastes, celles-ci constituent une entrave, un remède presque, au morcellement exagéré, à l'émiettement excessif des exploitations rurales.

La diminution progressive de l'importance relative des échanges semble donc être favorable au progrès économique. Mais il faut déplorer la diminution de leur importance globale. Ils tendent à mettre chaque année un nombre moins considérable de capitaux en mouvement. Ils

se sont sensiblement multipliés, mais sans que la terre ait été échangée davantage, en étendue et en valeur. Et, plus que la diminution de l'activité des ventes foncières, ce ralentissement du troc en matière immobilière est un signe inquiétant de l'inertie du marché foncier. Ce recul, en effet, semble accuser un moindre souci d'accroître la mise en valeur des exploitations en les arrondissant, en les groupant même en un seul tenant. Cependant, les crises, l'état général de la fortune publique exercent ici une influence moins directe pour cette raison que l'opération peut s'effectuer en grande partie sans que la monnaie intervienne. Sans doute, l'échange ne s'opère pas toujours entre biens de valeur égale, et dans bien des cas une somme d'argent est nécessaire : lorsque les lots sont tous deux urbains, ou ruraux, si les revenus servant à l'appréciation de leur valeur ne sont pas égaux, il faudra que l'égalité s'établisse par le moyen d'une « soulte » ; lorsque l'un est urbain et l'autre rural, comme leur taux de capitalisation n'est pas le même (20 pour le premier, 25 pour le second), même à revenu égal leur valeur forfaitaire n'est pas la même et la différence se soldera par une « plus-value ». Dans bien des échanges, l'agent du fisc rencontre une soulte ou une plus-value. Mais la somme d'argent qui se trouve ainsi mise en circulation est rarement considérable, et ne semble pas devoir constituer un élément prépondérant dans l'opération : c'est l'immeuble qui importe surtout aux parties. Les échanges constituent donc la catégorie de mutations foncières qui devraient le moins être influencées par les circonstances économiques extérieures. Nous les voyons cependant suivre, à quelques années près, mais d'une manière assez fidèle, les oscillations de la prospérité publique ; les graphiques que l'on pourrait tracer à l'aide de leurs chiffres et de ceux des ventes ordinaires feraient apparaître un parallélisme sensible entre leurs courbes respectives. A cinq années de distance, de façon générale, leur marche

est la même. Tout se tient étroitement dans la vie économique. Les revers éprouvés sur un point répercutent leurs effets, plus ou moins vite, mais avec une telle certitude sur tous les autres, que, même ici, les vicissitudes de la fortune publique, les crises, les guerres déterminent l'abstention pour toutes les catégories de transactions immobilières et notamment pour celles qui, comme les échanges sembleraient devoir le moins en subir le contre-coup.

VI

Les deux dernières catégories de mutations qu'il nous reste à examiner offrent un intérêt économique bien moindre. Ce sont les résolutions de contrats de ventes par jugement, et les retours ou plus-values dans les échanges.

Il convient de constater, pour ces dernières mutations, qu'elles suivent sensiblement le mouvement des échanges eux-mêmes, comme il est normal. Toutefois, le parallélisme n'est pas toujours absolu ; des discordances apparaissent, au cours des années 1884 et 1885, par exemple, et 1904 et 1905.

Le rapport est plus constant lorsque l'on examine le nombre même des échanges comparé à celui des retours et plus-values. Ici encore, le nombre des actes a diminué. On en comptait 9.097 en 1878 et le chiffre tombé accidentellement en 1890 (crise financière) à 4.758, varie entre 6.900 et 6.300 depuis quelques années. Il est de 6.618 en 1906. La proportion en moins, entre 1878 et 1906, est de 27,25 p. 100. Comparés à la valeur des capitaux mis en mouvement, ces chiffres nous donnent une importance moyenne par mutation de 1.350 francs en 1878, et de 2.650 francs en 1906 ; tandis que les échanges ont au contraire diminué d'importance relative.

Quant aux résolutions de contrats de ventes par jugements, leur marche se montre aussi très incertaine et indépendante de celle des ventes entre particuliers. Cela s'explique aisément. La résolution du contrat n'apparaît guère l'année même de la vente, ni l'année suivante dans bien des cas : c'est qu'ici la Justice est intervenue, c'est-à-dire la procédure et les lenteurs de toutes sortes.

Les capitaux taxés varient entre 1.000.000 de fr. en 1895 et en 1902, chiffre le moins élevé, et 8.200.000 francs en 1877, chiffre le plus élevé. Le plus généralement, c'est par trois ou quatre millions annuels que s'apprécient les valeurs des biens immobiliers faisant ainsi retour à leurs précédents propriétaires. On compte 1.700.000 francs en 1826, et 3.100.000 francs en 1906, sans que les oscillations de ces nombres aient de rapport régulier ou tout au moins visible avec celles de la fortune publique. Le nombre des résolutions, peu élevé, s'est abaissé de façon sensible depuis 1878, mais sans grande régularité. Il était de 663 en 1878, et de 418 en 1906, ce qui donne un taux de diminution de 36.95 p. 100. L'importance moyenne des transmissions qui était de 3.300 francs en 1878, se trouve être de 7.400 francs en 1906.

Nous venons ainsi de passer sommairement en revue les statistiques des mutations immobilières à titre onéreux. Elles accusent une tendance générale du nombre des actes à décroître, de l'importance relative des mutations à s'élever et, pour ces dix ou quinze dernières années, un fléchissement certain, sinon inquiétant, de l'activité du marché foncier.

Le nombre des mutations s'est abaissé, de 1878 à 1906, dans des proportions considérables :

Les ventes ordinaires accusent une différence en moins de 19.04 %.

Les licitations et soultes de partage, de 31.26 %.

Les échanges, de 3 %.

Les retours et plus-values dans les échanges, de 27.25 %

Les résolutions de contrats de vente par jugement de 36.95 %.

Sur l'ensemble, la moins-value se chiffre à 19.68 %.

Voici, pour les différentes catégories de mutations, les

deux années extrêmes, au point de vue du nombre des actes :

CATÉGORIES (1)	Années extrêmes		Année intermédiaire			
	1878	1906	La plus forte		La plus faible	
Ventes ordinaires...	873.355	703.915	1878	873.355	1894	712.681
Licitations et soultes	95.706	65.783	1880	99.404	1904	64.835
Résolutions	663	418	1903	1.025	1898	337
Echanges	39.887	38.670	1881	40.723	1890	24.774
Retours ou plus-values...	9.097	6.618	1881	8.818	1895	4.755
Toutes catégories ...	1.018.708	818.193	1878	1.018.708	1890	699.740

Il paraît intéressant, de même, de réunir ces mutations dans un tableau d'ensemble, pour comparer leur importance relative aux deux années extrêmes connues :

CATÉGORIES	Importance moyenne des mutations		Différences par rapport à 1906	
	1878	1906	En plus	En moins
	Francs	Francs	Francs	Francs
Ventes ordinaires	2.350	2.600	250	»
Licitations et soultes ..	2.200	3.200	1.000	»
Résolutions	3.300	7.400	4.100	»
Echanges	950 (×2)	650 (×2)	»	300
Retours ou plus-values	1.350	2.650	1.300	»
Toutes catégories	2.300	2.550	250	»

A prendre les deux années extrêmes, l'augmentation d'importance moyenne, sans être considérable, n'en est pas moins sensible.

Mais ces quelque dix dernières années sont loin d'être en progrès. On ne saurait dire si l'activité va reprendre, ou si

(1) Nous n'avons pas compris dans ce tableau les ventes des domaines de l'Etat, dont les oscillations sont trop irrégulières pour faire l'objet de rapprochements utiles.

au contraire le recul va s'accroître. Nous avons pu, à l'aide des statistiques, relever des coïncidences entre les crises générales et les fléchissements de l'activité des transactions immobilières. Pour la dernière période, au contraire, nous n'apercevons aucun élément bien déterminé de trouble ou d'arrêt. On ne saurait tenir grand compte de l'Exposition universelle de 1900 et de la crise qui a suivi, puisque le mouvement de baisse se dessinait bien avant, dès avant 1889 même. Peut-être faut-il voir là un phénomène plus durable qu'une crise éphémère. Nous avons signalé les appréciations de MM. d'Avenel et de Saint-Genis à ce sujet. Une ère nouvelle commence sans doute. La terre a perdu une partie de son ancien prestige ; on la considère comme une espèce de placement, rien de plus, « une forme d'investissement du capital valeur : elle est entrée dans le domaine du capitalisme, elle représente un capital et sa fonction est de fournir un revenu en argent ». (1). Les conceptions se sont profondément modifiées. Quoi d'étonnant, par suite à ce que ce placement, concurrencé maintenant et par les valeurs mobilières et par les produits des terres fertiles de l'étranger, rapporte moins et par suite soit moins demandé ? La situation économique du capital foncier est changée, et rien ne permet de croire qu'elle se modifiera encore en bien ou en mal, à moins d'événements inattendus.

(1) BOURGUIN. *Les systèmes socialistes et l'évolution économique*. p. 214.

VII

Au reste, la terre ne semble pas souffrir véritablement d'une crise profonde. Et la décroissance du nombre des ventes sur saisie immobilière qui, depuis 1889, est ininterrompue, semble bien indiquer au contraire que, si le sol est moins vendu et moins acheté, il est aussi l'occasion de moins de ruines.

Les « comptes de justice civile et commerciale » mentionnent, depuis 1841, le nombre des ventes judiciaires de toute nature, et le chiffre global de leur prix d'adjudication. Les données, détaillées pour le nombre des ventes, ne le sont plus pour les prix d'adjudication. Par suite, en ce qui concerne les ventes sur saisie immobilière, nous ne possédons d'autre indication que leur nombre, sans pouvoir connaître la valeur des biens sur lesquels elles ont porté. C'est une lacune considérable. Toutefois nous avons pensé que l'exposé de ces chiffres, même non complétés par les valeurs correspondantes, présenterait de l'intérêt.

A la différence des ventes ordinaires qui s'effectuent au moyen d'un contrat entre parties tombées d'accord auparavant, les ventes judiciaires résultent d'une adjudication faite après une certaine mise à prix. Les inconvénients qui résultent d'une telle manière de procéder ont été indiqués à propos des ventes de biens de l'Etat. Les particuliers, que l'on peut penser plus avisés que l'Etat lorsqu'il s'agit de leur intérêt, savent combien un immeuble perd, la plupart du temps, à être ainsi aliéné. Il est probable que lorsqu'ils s'y résignent, c'est que la vente dans de telles conditions est inévitable, ou que des raisons qui n'ont rien à voir avec le soin de leur fortune leur font oublier la perte à laquelle ils s'exposent. Dans d'autres cas, l'intervention du

tribunal devient obligatoire. Voici l'énumération des ventes judiciaires, d'après les comptes de justice :

- Ventes sur saisie immobilière ;
- Licitations entre majeurs et mineurs ;
- Surenchères sur aliénations volontaires (art. 2185 C.C.) ;
- Ventes de biens de mineurs et interdits ;
- Ventes de biens dépendant de successions bénéficiaires ;
- Ventes de biens dépendant de successions vacantes ;
- Ventes d'immeubles dotaux ;
- Ventes d'immeubles de communauté après dissolution ;
- Ventes de biens de faillis, et autres ventes diverses.

On le voit donc, les ventes judiciaires constituent l'épilogue d'une situation que la loi avait créée elle-même, ou nettement prévue. Le juge doit intervenir dans presque tous les cas, pour présider à une opération juridique qui n'est plus, à beaucoup près, la vente entre parties qui s'entendent librement sur le prix et sur toutes les autres conditions du marché. Ces sortes de mutations portent sur des biens qui se trouvent dans une situation anormale prévue par les textes législatifs ; il s'en suit que le tribunal surveille et facilite leur aliénation, pour répartir régulièrement des intérêts nombreux et souvent très importants, soit qu'il s'agisse de permettre à des créanciers de retrouver leurs capitaux dans la mesure du possible, comme en matière de saisie immobilière, ou de protéger les droits des incapables ou enfin de surveiller la liquidation de certaines successions et de certains biens matrimoniaux.

Ces mutations, d'une nature toute spéciale, sont peu importantes, relativement à la masse totale des mutations immobilières. Leur utilité économique est contestable. Si elles sont inévitables, pour la plupart, et font revenir au régime juridique normal les biens sur lesquels elles portent, il n'en est pas moins vrai qu'elles marquent autant de ruines, comme les ventes de biens de faillis ou les ventes

sur saisie immobilière, ou qu'elles déterminent, comme les licitations entre majeurs et mineurs, un déplorable éparpillement des exploitations. De plus, les frais sont excessivement élevés, et rendent désastreuses beaucoup d'aliénations ainsi opérées.

Les diverses ventes judiciaires se classent encore en deux catégories distinctes : tantôt elles sont effectuées à la barre même du tribunal, tantôt c'est un notaire qui en est chargé. « D'une façon générale, les tribunaux n'hésitent jamais à renvoyer la vente sur les lieux mêmes (devant notaire), quand il s'agit d'immeubles situés à une distance qui obligerait les amateurs à des déplacements aussi préjudiciables à leurs intérêts qu'à ceux du vendeur » (1). Toutefois ils se réservent de préférence les ventes sur licitations entre majeurs et mineurs, les ventes par suite de surenchère sur aliénation volontaire, et celles de biens de faillis. Quant aux ventes sur saisie immobilière, les notaires ne s'en occupent que s'il y a eu conversion ordonnée par jugement (2). On constate une tendance des tribunaux du nord de la France à confier aux notaires le plus de ventes ; dans le sud, cet usage est moins répandu (3).

Nous donnons, à titre d'exemple, la proportion pour une année entre ces transmissions, en les classant par catégories de prix. Il s'agit là de l'année 1894, pour laquelle une statistique spéciale de l'Enregistrement nous permettra d'exposer plus loin les ventes ordinaires avec les mêmes détails.

(1) Comptes de justice civile et commerciale. Année 1900.

(2) » » » » 1897.

(3) » » » » 1903.

VENTES JUDICIAIRES : Année 1894			
PRIX	Devant le Tribunal	Devant la Chambre des Notaires	Prix total
			Francs
Moins de 500 fr.....	1.479	765	601.425
De 500 à 1.000 fr..	1.219	1.091	1.738.368
» 1.000 » 2.000 »	2.038	1.907	5.943.000
» 2.000 » 5.000 »	3.089	3.410	21.338.000
» 5.000 » 10.000 »	2.217	2.320	32.181.000
» 10.000 et au-dessus.	3.985	2.673	347.243.000
Total...	14.027	12.166	409.000.000

Il est bon de constater qu'ici les ventes se multiplient à mesure qu'elles sont plus importantes. On verra qu'il en est tout autrement des ventes ordinaires entre particuliers. C'est que les frais qu'occasionnent les formalités judiciaires sont très élevés et éloignent la plupart des parties qui auraient intérêt à faire procéder par les tribunaux à de modestes adjudications. Elles s'efforcent de les éviter, aidées en cela par tous les intéressés : beaucoup de débiteurs insolubles échappent pour cette raison à la saisie immobilière, qui diminuerait par trop le gage de leurs créanciers. Ils préfèrent, après un accord commun, réaliser eux-mêmes leurs biens, sans intervention de la justice, quitte à désintéresser ensuite les créanciers à l'amiable.

Sans transcrire les chiffres spéciaux à toutes les catégories, nous nous sommes borné à extraire des comptes officiels le nombre total des ventes judiciaires, le prix global d'adjudication et enfin, seul chiffre vraiment intéressant, mais qu'il n'est peut-être pas mauvais de comparer aux deux autres, le nombre des ventes sur saisie immobilière :

VENTES JUDICIAIRES

Année	Nombre total des ventes	Prix total d'adjudication francs	Nombre des ventes sur saisie immobilière
1841	9.733	112.157.448	4.016
1842	14.103	217.396.359	5.590
1843	14.249	200.863.858	5.563
1844	15.549	212.324.389	6.002
1845	15.839	226.586.620	6.075
1846	16.418	207.218.378	6.637
1847	17.913	217.330.605	7.659
1848	14.919	130.911.609	7.554
1849	22.153	264.239.526	11.840
1850	24.903	286.383.581	12.589
1851	22.405	232.265.021	11.015
1852	20.653	249.146.656	9.383
1853	20.194	243.146.334	7.928
1854	18.203	183.314.837	7.046
1855	20.013	229.298.867	6.840
1856	18.578	210.318.133	6.344
1857	17.097	203.756.397	5.754
1858	17.523	229.186.928	5.963
1859	16.525	210.894.645	5.751
1860	17.162	244.296.116	5.319
1861	16.339	218.821.193	5.006
1862	16.749	261.971.824	5.006
1863	16.734	255.781.783	5.040
1864	17.137	256.111.028	5.079
1865	17.678	279.133.489	5.538
1866	18.818	302.070.854	5.898
1867	19.029	282.726.816	5.908
1868	19.217	318.515.480	5.987
1869	20.308	316.609.214	6.267
1870	13.212	151.407.885	4.056
1871	14.051	172.423.339	3.501
1872	27.234	448.916.946	9.305
1873	24.302	351.335.885	8.354

VENTES JUDICIAIRES (suite)

Année	Nombre total des ventes	Prix total d'adjudication francs	Nombre des ventes sur saisie immobilière
1874	22.644	348.639.852	7.840
1875	21.723	339.631.359	6.348
1876	21.333	360.384.330	6.539
1877	21.148	322.200.795	6.566
1878	20.633	361.039.736	6.370
1879	21.736	394.282.011	6.805
1880	22.905	362.876.392	7.327
1881	22.851	401.395.598	7.506
1882	23.293	398.741.651	7.710
1883	23.603	395.482.819	8.449
1884	23.993	425.178.914	9.027
1885	25.895	470.039.229	9.575
1886	28.069	457.995.948	11.498
1887	30.229	407.357.193	13.320
1888	31.313	449.231.128	13.944
1889	31.744	434.866.852	14.278
1890	30.772	430.635.020	13.288
1891	28.905	441.431.022	11.753
1892	28.004	413.846.855	10.406
1893	26.584	418.575.230	9.742
1894	26.193	409.047.322	8.723
1895	25.855	387.643.157	8.524
1896	24.512	342.669.321	7.947
1897	23.988	367.035.906	7.752
1898	23.575	364.556.870	7.443
1899	23.620	374.422.924	7.586
1900	23.420	329.672.768	6.921
1901	23.261	351.168.716	6.896
1902	22.588	334.509.702	6.901
1903	22.052	347.140.553	6.506

Groupées par périodes quinquennales pendant ces vingt dernières années connues, les ventes judiciaires donnent les chiffres suivants :

Période	Nombre des ventes
1881-1885	23.927
1886-1890	30.425
1891-1895	27.108
1896-1900	23.823

Leur nombre s'est accru, depuis 1841 jusqu'en 1903, dernière année connue. Il a suivi en cela le mouvement général d'activité du marché foncier, lorsqu'on l'envisage d'ensemble. Mais il est bon de constater que, tandis que les ventes sur saisie immobilière se multipliaient aux époques de crises (exemples 1850 et 1872) (1), elles suivent depuis 1889 un mouvement de recul plus accentué encore que celui des autres mutations immobilières. Ainsi, les ruines étant moins fréquentes, la fortune immobilière est plus solide ; et, si elle change plus rarement de mains, elle est du moins l'occasion et le théâtre de déconfitures moins fréquentes. Constatation rassurante, de nature à dissiper les inquiétudes que pourrait susciter l'arrêt d'activité du marché foncier considéré dans son ensemble.

(1) Il convient de rappeler d'ailleurs que les lois avaient suspendu, pendant la durée de la guerre de 1870-71, les formalités des ventes sur saisie immobilière.

CHAPITRE II

LES VENTES D'APRÈS LEURS PRIX

ET LA FORME DES ACTES

I

On a pu suivre le mouvement général des diverses catégories de mutations immobilières à titre onéreux depuis près d'un siècle ; et l'étude détaillée des statistiques annuelles que nous avons seulement exposées serait certainement précieuse à la science économique. Mais les chiffres que donne l'administration de l'Enregistrement sont globaux ; les détails manquent, chaque année, qui permettraient de suivre pas à pas, et d'examiner dans toute sa complexité la marche du phénomène. On conçoit l'intérêt qu'il y aurait à connaître, d'une année à l'autre, les oscillations de telle ou telle classe distincte de transmissions, si ce sont les petites, les moyennes ou les grosses qui ont le plus contribué à faire varier le total que nous possédons seul. En 1878, par exemple, 873.000 ventes ont mis en mouvement un milliard de capitaux ; et les capitaux taxés en 1905 sont de 1.800 millions pour 729.000 ventes. Quels sont les mouvements partiels qui se sont produits dans l'intervalle, pour que ces chiffres, qui expriment des ensembles, aient été ainsi modifiés ? Nous en avons été réduit à dégager des moyennes, employant ainsi le procédé auquel on ne doit avoir recours qu'en dernière analyse. Si utiles lorsque l'on possède tous les chiffres intermédiaires dont elles expriment en quelque sorte le fonds commun, les moyennes deviennent presque dangereuses par les enseignements qu'on est tenté d'en tirer, elles perdent au moins beaucoup de leur intérêt lorsqu'elles se présentent seules, sans qu'il soit possible de les comparer aux faits eux-mêmes pris individuellement.

C'est donc là une grande lacune que présente l'ensemble des statistiques relatives aux mutations immobilières à titre

onéreux. Toutefois, elle a été comblée partiellement, dans un intérêt purement fiscal. Depuis de longues années, les Ministres des Finances sont frappés de la lourdeur des impôts indirects, notamment de la taxe sur les mutations immobilières. Son taux (7 % aujourd'hui) est exagéré dans tous les cas, et surtout lorsqu'il s'agit de petites ventes. Il faut en effet, semble-t-il considérer l'impôt dit « proportionnel » comme un impôt progressif à la rigueur, à mesure que les faits à l'occasion desquels il est perçu se présentent moins importants (1). En fait, le droit d'enregistrement des mutations immobilières paralyse beaucoup de petits capitalistes ruraux, qui seraient tout disposés à faire fructifier eux-mêmes leur modeste épargne dans le sol, plutôt que de lui faire courir les banques ou de la laisser improductive. « L'impôt sur la propriété, sur les successions.. sur les transactions, peut, par une action lente et accumulée, transformer la propriété, réduire l'héritage, développer ou entraver le commerce, assurer ou anéantir la prospérité. Il y a un « socialisme » dans toute politique fiscale (2). » Les petits, que les exigences du fisc éloignent de l'exploitation foncière, sont autant de précieuses forces perdues pour la France économique. On s'est préoccupé, par un remaniement des droits sur les mutations, de leur rendre moins pénible l'accession à la propriété immobilière. Et, comme en matière de politique financière, qui doit plus que toute autre être dictée par l'expérience, la statistique est à l'origine de toutes les décisions qui ne sont pas aventureuses, il a fallu rechercher le nombre et l'importance

(1) « La propriété rurale, déduction faite des frais de la culture, ne rapporte en moyenne, d'après les statistiques du Ministère des Finances, que 2 fr. 89 %. Conséquence : chaque mutation grève la propriété, en moyenne, d'une charge supérieure au revenu de trois années. La terre qui changerait de mains tous les trois ans et demi rapporterait zéro et deviendrait pour ses possesseurs successifs, l'équivalent d'un jardin fruitier planté d'arbres morts ». FOUILLÉE. *La propriété sociale et la démocratie*, 63 en note.

(2) HANOTAUX, *Histoire de la France contemporaine*, III, 676.

des diverses catégories de ventes pendant une année au moins. L'opération a été faite en 1894. Nous possédons donc, pour cette année-là, le tableau complet, ou presque, des ventes immobilières dans leur détail. C'est peu, puisqu'il nous est impossible, avec une seule année, de suivre les mouvements de chaque classe de transactions, et de rechercher notamment quelles sont celles qui ont le plus souffert des crises économiques, celles qui se sont le plus accrues au cours des périodes de prospérité. Cependant, même accidentel, le travail fait en 1894 n'est pas négligeable. A défaut de pouvoir suivre le phénomène dans ses retours annuels, il nous est au moins donné là de le voir non plus du dehors, au moyen de chiffres globaux, mais dans son détail intime, et tel qu'il se produit de nos jours. Il est peu probable, en effet, que les proportions aient beaucoup varié en onze années, et, comme les chiffres totaux diffèrent peu les uns des autres en 1905 et en 1894, il est permis de discuter à leur occasion comme s'ils avaient été recueillis au cours de la dernière année que nous avons exposée.

Avant de transcrire le tableau de l'administration de l'enregistrement, il convient de faire observer que les chiffres qui le composent ont été obtenus à la suite d'une enquête spéciale. Leur exactitude est donc moins certaine que celle des données statistiques dont nous avons jusqu'ici fait mention, et par la raison qui a été indiquée : le défaut de contrôle à plusieurs degrés. Toutefois, l'opération ayant été effectuée par les agents de l'administration de l'enregistrement, ce fait garantit, dans une large mesure, la probité des recherches.

VENTES ENREGIS

PENDANT

CLASSÉS D'APRÈS

Numéro d'ordre	IMPORTANCE DES VENTES	Ventes d'immeubles urbains		Ventes d'im ru
		Nombre	Total des prix	Nombre
1	De 500 fr. et au-dessous	23.905	5.509.100	325.162
2	De 500 fr. à 1.000 fr.	17.166	12.442.900	100.763
3	De 1.000 fr. à 5.000 fr.	40.543	98.125.200	118.977
4	De 5.000 fr. à 10.000 fr.	13.525	93.448.500	17.985
5	De 10.000 fr. à 20.000 fr.	8.768	122.897.400	6.953
6	De 20.000 fr. à 50.000 fr.	5.596	161.116.800	3.288
7	De 50.000 fr. à 100.000 fr.	1.572	107.808.900	727
8	De 100.000 fr. à 200.000 fr.	771	105.764.900	242
9	De 200.000 fr. à 300.000 fr.	261	61.036.000	50
10	De 300.000 fr. à 400.000 fr.	99	35.144.300	13
11	De 400.000 fr. à 500.000 fr.	61	27.227.300	8
12	De 500.000 fr. à 600.000 fr.	40	21.740.200	3
13	De 600.000 fr. à 700.000 fr.	28	18.119.500	2
14	De 700.000 fr. à 800.000 fr.	18	13.697.700	1
15	De 800.000 fr. à 900.000 fr.	9	7.050.600	1
16	De 900.000 fr. à 1.000.000 fr.	8	7.712.000	»
17	De 1.000.000 fr. à 1.100.000 fr.	6	6.252.000	»
18	De 1.100.000 fr. à 1.200.000 fr.	4	4.485.700	»
19	De 1.200.000 fr. à 1.300.000 fr.	2	2.500.000	»
20	De 1.300.000 fr. à 1.400.000 fr.	3	3.923.700	»
21	De 1.400.000 fr. à 1.500.000 fr.	1	1.413.800	»
22	De 1.500.000 fr. à 1.600.000 fr.	1	1.550.000	»
23	De 1.600.000 fr. à 1.700.000 fr.	»	»	»
24	De 1.700.000 fr. à 1.800.000 fr.	2	3.530.000	»
25	De 1.800.000 fr. à 1.900.000 fr.	4	7.463.200	»
26	De 1.900.000 fr. à 2.000.000 fr.	2	3.940.000	»
27	De 2.000.000 fr. à 2.500.000 fr.	3	7.555.800	»
28	De 2.500.000 fr. à 3.000.000 fr.	1	2.873.900	»
29	De 3.000.000 fr. et au-dessus	1	3.033.900	»
TOTAUX...		112.513	947.013.300	574.175

TRÉES EN FRANCE

L'ANNÉE 1894

LEUR IMPORTANCE

meubles raux	Ventes cumulatives d'immeubles urbains et ruraux consenties moyennant un prix unique		Toutes ventes réunies		Rappel des Numéros d'ordre
	Nombre	Total des prix	Nombre	Total des prix	
62.492.600	5.076	1.492.800	354.143	69.494.500	1
69.626.900	5.158	3.777.300	123.087	85.847.100	2
245.233.100	10.815	20.552.700	170.375	369.911.000	3
115.932.900	2.851	19.794.600	34.434	229.176.000	4
95.858.900	1.602	20.743.800	17.323	239.500.100	5
96.626.100	977	27.792.800	9.861	285.535.700	6
48.976.100	274	18.300.300	2.573	175.085.300	7
32.906.700	115	15.839.800	1.128	154.511.400	8
12.457.800	23	5.244.900	334	78.738.700	9
4.311.400	9	2.958.600	121	42.434.300	10
3.622.900	6	2.606.200	75	33.456.400	11
1.654.300	3	1.728.000	46	25.122.500	12
1.252.000	3	1.877.900	33	21.249.400	13
734.000	1	800.000	20	15.231.700	14
809.000	»	»	10	7.859.600	15
»	»	»	8	7.712.000	16
»	»	»	6	6.252.000	17
»	1	1.109.900	5	5.595.600	18
»	»	»	2	2.500.000	19
»	»	»	3	3.923.700	20
»	»	»	1	1.413.800	21
»	»	»	1	1.550.000	22
»	»	»	»	»	23
»	»	»	2	3.530.000	24
»	»	»	4	7.463.200	25
»	1	2.000.000	3	5.940.000	26
»	1	2.198.500	4	9.754.300	27
»	»	»	1	2.873.900	28
»	»	»	1	3.083.900	29
792.494.700	26.916	154.818.100	713.604	1.894.326.100	30

On s'est d'abord préoccupé de distinguer les ventes selon la nature des immeubles transmis. Comme de juste, la classification a été celle que l'Enregistrement adopte dans sa pratique constante : immeubles urbains et immeubles ruraux.

Ici apparaît tout d'abord un vice notable de la statistique française, à savoir le défaut d'une méthode commune qu'emploieraient tous les services dès qu'ils seraient chargés d'opérations de dénombrement. Confiée à l'administration des Contributions Directes, l'enquête de 1894 aurait distingué entre la propriété « bâtie » et « non bâtie » qu'il faut se garder de confondre avec les immeubles urbains et ruraux de l'Enregistrement. Les termes employés par les Contributions Directes peuvent être pris à la rigueur ; toute surface sur laquelle se trouve une bâtisse quelconque destinée à quoi que ce soit, est réputée et inscrite sur les rôles sous la rubrique « bâtie », qu'elle se trouve à la campagne ou à la ville.

Au contraire, pour l'Enregistrement, un immeuble est urbain lorsqu'il sert à l'habitation des personnes, rural lorsque l'exploitation de la terre est le but principal que s'est assigné son propriétaire, alors même qu'il serait en partie bâti en vertu des nécessités de l'exploitation (grange, hangar, etc.,) L'une et l'autre classification sont acceptables, mais leur emploi alternatif est préjudiciable aux travaux de comparaison statistique.

La classification des ventes d'après la valeur des biens transmis était d'une importance capitale dans l'enquête de 1894. On avait songé encore à tenir compte de l'étendue des immeubles. Mais il eut fallu s'en rapporter aux actes de vente, qui sont loin d'être toujours précis sur ce point. Les parties se contentent le plus souvent d'indiquer la référence, au Cadastre, et mentionnent surtout les limites visibles empruntées ou ajoutées à la configuration du sol. La mention de la contenance est moins nécessaire à la sécurité

de leur titre ; aussi est-elle largement approximative dans la plupart des actes. L'accueillir dans l'enquête eut été glisser des données incertaines parmi des chiffres très rapprochés de la réalité. On y a renoncé, et l'on s'est borné à mentionner les capitaux taxés d'après leur importance. On a divisé les ventes, à ce dernier point de vue, en 29 catégories. Ces divisions, qui semblent nombreuses, ne le sont cependant pas assez. On n'en rencontre que sept pour les ventes jusqu'à 100.000 francs, et cela n'est pas suffisant.

Une première catégorie comprend les ventes de 500 fr. et au-dessous ; la seconde, de 500 à 1.000 ; la troisième, de 1.000 à 5.000. Or, si l'on songe que ce sont là les catégories qui comprennent les transmissions foncières les plus nombreuses, il semble que ces transmissions n'ont pas été suffisamment différenciées les unes des autres. Elles ont été divisées par degrés d'importance démesurés relativement à la modicité des capitaux qu'elles ont mis en mouvement. Nous trouvons englobées ici, arbitrairement dans trois larges classes, toutes les petites mutations immobilières dans leur extrême variété d'importance. C'est en trois lignes seulement du tableau statistique que sont réunis les chiffres qui expriment la grande activité des petits ruraux, des modestes épargnants qui accèdent à la propriété du sol, le « détail », si l'on peut dire, du marché foncier. C'est là, sans aucun doute, que gît l'intérêt non plus seulement économique, mais social, de l'étude des mutations immobilières.

C'est une caractéristique de la France que la multiplicité presque infinie des petits faits économiques dans toutes les branches de son activité. Dans l'ordre industriel, commercial, agricole surtout, la concentration des forces est loin d'être parfaite (1). Dans notre pays, les initiatives indivi-

(1) BOURGUIN, *op. cit.* Les "annexes" offrent des statistiques édifiantes sur le prétendu mouvement irrésistible vers la concentration universelle.

duelles ne semblent point décroître de façon bien considérable toutes les fois au moins que les circonstances n'imposent pas leur agrégation dans de vastes entreprises. Les tendances individualistes demeurent à peu près aussi prépondérantes que par le passé, et la multiplicité des petits faits économiques en est une preuve éclatante. C'est dans le domaine agricole principalement que la concentration ne s'observe pas. Les petits propriétaires demeurent aussi nombreux, et les petites parcelles semblent même devoir se multiplier. On conçoit l'intérêt qu'il y aurait à connaître de façon plus détaillée, ne serait-ce que pour une année, les mutations immobilières au-dessous de 5.000 francs, et même de 500 francs.

Telles que les présentent le tableau, elles apparaissent très nombreuses. Rurales, urbaines, mixtes, — et nous entendons par là les ventes cumulatives d'immeubles urbains et ruraux, — leur importance numérique est supérieure à celle de toutes les autres réunies. Au-dessous de 5.000 fr. on en compte 647.605 ; au-dessus, 65.999. La disproportion est considérable.

Mais les 65.999 ventes au-dessus de 5.000 francs, ont mis en mouvement une masse de capitaux s'élevant à 1.369 millions, tandis que les 647.605 autres ne se sont chiffrées que par 525 millions.

Ainsi, d'une part, c'est le nombre ; de l'autre, c'est la valeur des biens transmis qui l'emporte, et de beaucoup. Quoi qu'il en soit de la supériorité globale des ventes au-dessus de 5.000 francs, nous pensons que les autres, tout en occasionnant des déplacements moins considérables de capitaux, présentent cependant un très grand intérêt. A côté de la grande multiplicité des petits faits économiques, que font apparaître pour la France toutes les statistiques, il existe spécialement dans la matière des mutations immobilières une autre raison pour laquelle le nom-

bre des ventes inférieures est si élevé : C'est l'extrême division de la propriété, au double point de vue juridique et matériel. Non seulement les propriétaires sont très nombreux (8 millions en chiffre rond), mais encore le sol est divisé en un nombre excessif de parcelles distinctes. Un seul propriétaire, pour peu qu'il possède, ne se trouvera presque jamais exploiter le sol en un seul tenant. Dans un très grand nombre de cas, il exerce ses droits sur plusieurs parcelles disséminées, et souvent fort éloignées les unes des autres. La grande masse des fortunes rurales sont modestes, et le sol se trouve depuis des siècles ainsi morcelé, les uns ayant hérité de peu ; les autres, nantis d'un capital restreint, ayant acquis la terre en proportion. De plus, le régime successoral multiplie sans cesse les divisions. La prescription de l'article 832 du code civil (1) est un conseil bien platonique donné par le législateur à des héritiers qu'il autorise par ailleurs à réclamer leur part de chaque bien, quelque nombreux qu'ils soient, et quelque restreints que puissent devenir les lots. Mais si la modicité des fortunes et le régime successoral contribuent à émietter les exploitations, une tendance contraire, nécessitée par la force même des choses, amène un mouvement d'unification tout aussi constant. Le petit propriétaire cherche à arrondir son domaine. L'héritier qui a voulu, par pur égoïsme et quelquefois par calcul un lopin de terre trop petit pour être utilement exploité, cherchera à le vendre au voisin qui le convoite, au cohéritier qui s'efforce de reconstituer l'héritage. Spéculations étroites, marchés peu considérables sans doute, mais qui empruntent un grand intérêt aux circonstances et à la situation même des parties. Ainsi s'expli-

(1) « Dans la formation et composition des lots, on doit éviter; autant que possible, de morceler les héritages et de diviser les exploitations ; et il convient de faire entrer dans chaque lot, s'il se peut, la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits ou de créances de nature et valeur ». C. C., 832,

que la grande activité du petit marché foncier, autant lorsqu'il s'agit d'immeubles urbains que d'immeubles ruraux.

Toutefois, c'est dans les mutations rurales que la proportion des petites ventes par rapport au total est le plus élevée. Sur 574.175 on en compte en effet 544.902. On ne rencontre donc, pour l'année 1894, que 29,273 ventes rurales de 5.000 francs et au-dessus, ayant mis en mouvement 415.142.100 fr., alors que pour les premières le chiffre est de 377.352.600 fr. La différence n'est pas aussi grande que lorsque l'on compare les chiffres de toutes les ventes réunies, comme nous l'avons fait. De plus, les ventes rurales de 1.000 à 5.000 francs, au nombre de 118.977, ont déplacé 245.233.100 fr., chiffre le plus élevé que l'on rencontre dans les trois catégories de ventes immobilières, et à tous les degrés d'importance. Le fait est d'autant plus remarquable que nous ne rencontrons dans cette année 1894 aucune vente rurale supérieure à 900.000 francs. L'activité des transactions foncières, si considérable et si intéressante, porte surtout sur de modestes exploitations, et exceptionnellement, sur de vastes domaines. Ou plutôt, si elle n'épargne pas ces derniers, c'est pour les désagréger par une série d'aliénations fragmentaires.

Lorsque l'on considère le mouvement des ventes urbaines, on constate encore la supériorité numérique des petites transactions. Jusqu'à 5.000 francs, on en compte 81.654 pour 116.076.800 fr. : au-dessous, 30.859 pour 830.936.500 francs. La proportion demeure, mais inférieure à ce qu'elle est dans les ventes urbaines, quant au nombre ; supérieure d'autre part quant aux capitaux. Il est à présumer que la plupart des ces achats inférieurs à 5.000 francs, portant sur des immeubles reculés, modestes, sans grande valeur, ont été faits dans une pensée de fixation définitive ou de retraite par des acquéreurs petits capitalistes qui ne demandent à l'immeuble que de les abriter, eux et leur famille. Ce n'est pas ici qu'il faut chercher la spéculation.

C'est une pensée plus élevée qui guide le petit acquéreur. Il veut employer le modeste capital qu'il a épargné soit à l'usine soit aux champs, à pouvoir vivre chez lui. La propriété de l'habitation, ce « vêtement à distance », selon l'expression de M. de Saint-Genis, est pour lui un luxe depuis longtemps rêvé ; et lorsqu'il est parvenu à se le donner, peu lui importe d'être propriétaire dans un faubourg reculé ou dans un quartier déprécié. Devenu propriétaire, quels sacrifices, quels efforts ne fera-t-il pas pour le demeurer ! Tenons pour assuré que ce titre seul, péniblement acquis, sera plus que tout autre hautement moralisateur.

Au-dessus de 5.000 francs, les ventes urbaines prennent généralement un autre caractère. Elles deviennent un placement. Sans doute, l'acquéreur songe encore, dans bien des cas, à son propre logement ; mais souvent aussi, et de plus en plus à mesure que l'on s'élève dans l'échelle d'importance des ventes, il songe plutôt à des locations rémunératrices. Un autre élément apparaît encore : la spéculation ; l'achat en vue d'une revente avantageuse quand, pour des raisons variées, l'immeuble aura acquis un prix supérieur. Les villes ont pris de plus en plus d'importance, les maisons ont vu leur prix considérablement augmenté au cours du dernier siècle. Rien d'étonnant à ce que le même esprit qui gouverne le marché des valeurs immobilières se soit introduit ici. C'est ce qui explique que les capitaux mis en mouvement par les ventes urbaines soient, dans leur totalité, supérieurs à ceux des ventes rurales ; supérieurs encore, et de beaucoup, dans les ventes urbaines même, à ceux des petites ventes.

La spéculation se rencontre moins souvent dans les transmissions d'immeubles ruraux. C'est que le sol est moins sujet à augmenter de prix que les maisons des villes. « Si la propriété mobilière fut l'éternelle victime des crises économiques, si la propriété foncière les a au contraire

traversées toutes sans encombre, la propriété citadine a été la grande privilégiée des temps modernes... » (1). C'est elle surtout qui attire le spéculateur.

De plus, elle diffère de la propriété rurale par son état de moindre division. Le sol se trouve divisé entre près de 130 millions de parcelles (2) occupant une surface cultivée de 45 millions d'hectares (3). Et l'on a compté en 1892 près de 6 millions d'exploitations, en entendant par exploitation « l'ensemble des terres cultivées par un seul individu ». Par contre, le nombre des maisons s'élève au chiffre de 9 millions (4). Cela explique la disproportion qui existe entre le nombre total des ventes urbaines et celui des ventes rurales : 112.513 pour les premières, 574.175 pour les secondes. On comprend mieux, à la lecture de ces chiffres, combien les exploitations s'étendent, fractionnées, en un nombre considérable de parcelles, et combien par conséquent une suite ininterrompue de petites transactions tend à les réunir, à les arrondir, à les agglomérer par un jeu d'aliénations et d'achats, nonobstant les échanges. Rien de tel lorsqu'il s'agit de la propriété bâtie. En France tout au moins, à la différence de ce qui existe notamment en Allemagne et en Italie, on rencontre très peu de maisons appartenant à plusieurs propriétaires. Le Français qui hérite d'une petite exploitation rurale n'hésite pas, nous l'avons vu, à fractionner l'héritage ; il lui répugne au contraire de devenir propriétaire d'une fraction de maison. Non seulement les ventes d'une portion d'immeuble sont devenues l'extrême exception, mais lorsque la force des choses, la dévolution successorale, crée au profit de plusieurs un droit indivis sur une maison, ceux-ci, s'ils ne

(1) D'AVENEL, " *La fortune privée à travers sept siècles* " 338.

(2) *Bulletin de statistique et de législation comparée du ministère des Finances* 1885. I. 622.

(3) Enquête agricole de 1892. 351.

(4) Résultats du dénombrement de 1891.

demeurent dans l'indivision primitive, s'empressent d'aliéner, mais ils ne partagent jamais, ou presque. C'est qu'ici, en effet, même disparue en droit, l'indivision subsiste avec ses inconvénients, et l'esprit d'indépendance exclusive qui accompagne si fréquemment la qualité de propriétaire supporte malaisément un droit voisin qui n'apparaît pas assez strictement limité. Une parcelle de terre, si petite soit-elle, forme un tout distinct. Dès lors au contraire qu'une maison n'appartient plus à un seul, ses propriétaires s'accommodent mal de l'enchevêtrement de leurs droits. Pour les 9 millions de maisons françaises, il faut penser qu'il n'existe au maximum que 9 millions de propriétaires. Chacune est nettement divisée de sa voisine, et le besoin de ventes ou d'achats partiels destinés à compléter l'immeuble ne se fait presque jamais sentir pour les immeubles bâtis. De là vient le moindre nombre des petites ventes urbaines, dont chacune porte vraisemblablement sur un tout, et le chiffre inférieur des capitaux sur lesquels elles ont porté. Le mouvement de perpétuelle attraction des petites parcelles entre elles et de dislocation des domaines qui tendent par la suite à s'unifier à nouveau, observé constamment pour la propriété rurale, est à peu près nul dans les villes.

Par contre, le total des ventes urbaines, dès que leur importance dépasse 100.000 francs, devient bien supérieur en nombre et en capitaux à celui des ventes rurales correspondantes. La comparaison des deux catégories semble indiquer que les capitaux destinés à un investissement immobilier vont de préférence aux placements urbains à mesure qu'ils sont plus élevés. Les ventes urbaines d'une importance de 10.000 à 20.000 francs sont au nombre de 8.768 et atteignent un prix total de 122.897.400 francs : les ventes rurales de même importance sont moins nombreuses (6.953) et ne déplacent que 95.858.900 francs. Puis, à mesure que l'on s'élève dans l'échelle des prix, les deux tendances contradictoires s'accroissent : de 50.000 à 100.000

francs, pour 1572 ventes urbaines d'un prix total de 167.808.900 francs, on ne trouve plus que 727 ventes rurales avec 48.976.000 francs. Enfin, si l'on trouve des ventes urbaines dans les 28 catégories sur 29, c'est-à-dire s'élevant au-dessus de 3.000.000 de francs, il n'en est pas de même pour les ventes rurales, dont pas une n'atteint 900.000 fr.

Les totaux de tous les prix viennent encore confirmer l'importance supérieure des immeubles urbains : 947 millions de francs pour ces derniers, et 792 millions pour les immeubles ruraux.

Ainsi, après avoir constaté la supériorité du capital mobilier sur le capital immobilier, il faut encore constater que le sol lui-même, livré à l'agriculture, a perdu de son importance vénale au profit du sol bâti. Les villes, par la population (1), la richesse, la valeur, tendent à l'emporter sur les campagnes. Le capital « productif d'intérêts », qu'il soit composé de titres de rente ou de maisons de rapport, l'emporte aujourd'hui sur le capital foncier, producteur moins direct et peut-être moins abondant de numéraire. Les agglomérations urbaines exercent une attraction autant sur les riches que sur les autres. Il en est résulté pour le sol un fâcheux absentéisme des hommes et des capitaux au profit des cités. Peut-être le mouvement est-il arrêté aujourd'hui. Quoi qu'il en soit cependant, il ne semble pas qu'il ait été excessivement préjudiciable au capital foncier. La terre produit toujours, et davantage aujourd'hui grâce aux progrès de la science agricole : et ses produits seront toujours pour la plupart indispensables à l'humanité. Sa valeur n'a jamais déchu beaucoup : elle s'est toujours maintenue à peu près la même, s'élevant plutôt, d'un mouvement très lent peut-être, mais continu (2). Celle des autres riches-

(1) Pour ce qui est de l'émigration des campagnes vers les villes, cf. FLOUR de SAINT-GENIS, *op. cit.*, 23 et suivantes.

(2) D'AVENEL, *loc. cit.*, Chap. IV à IX, et spécialement chap. VIII.

ses a pu être affectée de hausses plus brusques, et aussi de baisses plus désastreuses : la terre, immuable et lentement enrichie, conserve un prix global qui ne varie guère, et participe à peine aux oscillations considérables que la mode et les mœurs font subir aux valeurs mobilières ou à la propriété bâtie.

Pour l'instant, l'affluence vers les villes a fait hausser considérablement les prix des immeubles urbains, ou tout au moins la statistique de 1894 révèle-t-elle l'importance supérieure des ventes urbaines par rapport aux ventes rurales. Les chiffres totaux nous l'indiquent clairement, et la comparaison des classes entre elles. Il eut été très intéressant de comparer de plus près les petites ventes, dans les deux catégories, si elles avaient été davantage divisées. Il y a là une lacune grave, que nous avons signalée.

Ce n'est pas la seule : nous avons donné la raison pourquoi l'on n'a pas mentionné dans l'enquête l'étendue des immeubles transmis. En ce qui concerne les ventes rurales, on ne pourrait combler cette lacune nouvelle que d'une façon approximative, en utilisant la valeur moyenne du sol français à l'hectare, que fournissent d'autres statistiques. Mais si la mention directe, lors de l'élaboration de la statistique de 1894, fut abandonnée parce qu'elle n'eut pas été suffisamment fondée, combien cette opération arbitraire serait-elle elle-même plus factice, plus éloignée encore de la réalité ! Sans doute, on a dégagé de l'immense variété des chiffres qu'ont rassemblés les enquêtes de l'administration des contributions directes, une valeur moyenne de l'hectare, qui s'élèverait à 1.785 francs en 1884 (1). Avec l'aide de cette valeur type, une simple opération arithmétique suffirait à dégager l'étendue des immeubles ruraux ayant fait l'objet de mutations de propriété en 1894. Serait-

(1) *Bulletin de statistique et de législation comparée du Ministère des Finances*. 1888, II, 684.

ce utile ? Si cette moyenne est intéressante comme élément de comparaison entre plusieurs statistiques dressées à des périodes différentes à l'aide des mêmes données, et permet de présumer avec quelque apparence de vérité la courbe que suit la valeur du sol, elle doit être prudemment abandonnée à ce seul rôle purement spéculatif. C'est une moyenne, et comme telle très différente de la plupart des chiffres réels : dans le Nord, le prix de l'hectare est de 5.374 francs ; il est de 422 francs en Corse, de 3.159 francs dans le Rhône et de 509 francs dans la Lozère, autant de chiffres qui, étant eux-mêmes des moyennes, ont servi d'éléments aux opérations d'où résulte la moyenne générale de 1785 francs. Dans de telles conditions, combiner dans des calculs ce chiffre théorique avec des prix réels et désignant un nombre distinct de ventes ayant porté sur des terrains variés, serait un travail stérile. Nous n'avons pas songé à le faire. Mieux vaudraient encore les données que fournissent les parties indifférentes dans les actes de vente (1).

Pour les ventes urbaines, il en est de même, ou à peu près. Sans doute, encore moins ici que lorsqu'il s'agit des ventes rurales, il ne faut songer à dégager l'étendue des immeubles transmis. Cette notion, du reste, ne serait pas d'une grande importance. Si l'étendue est pour beaucoup dans la valeur des biens ruraux, c'est la situation dans telle ou telle ville, et encore dans tel ou tel quartier, qui contribue, beaucoup plus que la superficie couverte, à donner son prix à l'immeuble urbain. Toutefois, nous avons de fortes raisons de penser que les 112.513 mutations urbaines

(1) La statistique annuelle des Contributions Directes sur l'étendue des mutations foncières n'est pas utilisable. On y trouve confondues dans les chiffres globaux toutes les mutations immobilières, à titre gratuit comme à titre onéreux. Et les termes de " vendeurs " et " d'acquéreurs " y désignent à la fois les décédés, donateurs et vendeurs d'une part, les héritiers, donataires et acquéreurs de l'autre.

ont porté chacune sur une maison entière au moins. Il semble peu probable, d'autre part, que beaucoup de ces ventes aient compris plusieurs maisons à la fois. Nous en pouvons donc conclure que 112.513 maisons, ou à peu près, et plutôt plus que moins, ont été vendues en 1894, pour un prix total de 947. 013 francs. Cela, nous permet de dégager leur valeur moyenne, qui s'élève à 8.418 francs. Mais ce n'est là que le résultat d'un calcul arbitraire, et sans grand intérêt au demeurant, puisqu'il ne peut être comparé à aucune autre moyenne dégagée d'éléments de même nature, faute de statistiques semblables à celle de 1894. Au reste, constatons que la même opération, faite pour les mutations rurales, donne pour résultat 1.380 francs.

D'autre part, si l'on admet que le nombre des ventes urbaines en 1894 correspond à un nombre égal des maisons vendues, on peut établir un rapport entre ce chiffre et celui qui exprime la totalité des maisons existant en France vers cette même époque. La comparaison de ces données, qui toutes les deux sont d'une exactitude suffisante, permettrait de connaître à peu près la durée moyenne qui s'écoule entre deux ventes d'un même immeuble. C'est là un calcul qui, au point de vue de l'impôt par exemple, est d'un grand intérêt. Or, si l'on compte 9 millions de maisons, vers 1890 (1), et 100.000 mutations en 1894, il faudrait que 90 années s'écoulent avant que deux propriétaires à titre onéreux puissent se succéder, en moyenne, sur un immeuble. Cela semble bien long, et l'observation personnelle inclinerait à faire penser que les mutations se succèdent avec plus de rapidité.

Il ne convient pas, cependant, de douter par trop de ce chiffre. Les seules mutations à titre onéreux sont très nombreuses, et d'une variété infinie. Tous les immeubles ne

(1) L'enquête s'est poursuivie entre 1887 et 1889.

changent pas de mains dans les mêmes circonstances. Dans les grands centres, dans les agglomérations qui s'accroissent, dans les régions que la mode, le climat ou l'industrie contribuent à peupler davantage, l'affluence des habitants et la spéculation multiplient extrêmement les transmissions immobilières. Mais ces puissants foyers d'activité sont peu nombreux, relativement au reste de la France, à la grande majorité des villes où une population qui ne s'accroît malheureusement plus élabore depuis des siècles les mêmes ouvrages, s'emploie dans les mêmes industries, vivant dans des habitations que les familles conservent d'une génération à l'autre. D'autre part, nombre d'immeubles urbains, et non des moindres, appartiennent à des associations, à des sociétés, à des établissements de crédit, autant de personnes morales qui entretiennent une masse considérable de biens de main-morte. Ainsi s'expliquerait peut-être, cet intervalle de 90 ans qu'accusent les statistiques entre deux mutations immobilières urbaines à titre onéreux.

II

La statistique des mutations foncières par catégories de prix en 1894 n'a pas été restreinte à la France : elle a été élaborée suivant la même méthode et par les agents de la même administration pour l'Algérie, considérée à juste titre moins comme une colonie que comme le prolongement naturel de la France méditerranéenne.

De fait, les chiffres obtenus en Algérie concordent sensiblement avec ceux de la Métropole. Les phénomènes principaux que l'on a eu l'occasion d'observer apparaissent aussi d'une façon sensible. La supériorité du nombre des petites ventes est évidente, de même que la proportion inverse des prix, s'élevant à mesure que le nombre des mutations s'affaiblit. Sur 3.179 ventes urbaines, on en compte 2.339 au-dessous de 5.000 francs ; mais leur prix atteint un total de 3.081.600 francs, sur un total général de 21.684.100 fr., ce qui fait que les 840 ventes urbaines dont le prix dépassait 5.000 francs ont à elles seules déplacé 18.602.500 francs. Pour les ventes rurales, 15.213 au-dessous de 5.000 francs déplacent 8.254.700 francs contre 728 au-dessus de 5.000 francs dont le prix total est de 13.394.900 francs.

VENTES ENREGI

PENDAN

CLASSÉES D'APR

Numéro d'ordre	IMPORTANCE DES VENTES	Ventes d'immeubles urbains		Ventes d'im ru
		Nombre	Total des prix	Nombre
1	De 500 fr. et au-dessous	901	213.800	11.152
2	De 500 fr. à 1.000 fr.	468	341.800	2.239
3	De 1.000 fr. à 5.000 fr.	970	2.526.000	1.822
4	De 5.000 fr. à 10.000 fr.	361	2.522.000	373
5	De 10.000 fr. à 20.000 fr.	258	3.553.000	198
6	De 20.000 fr. à 50.000 fr.	158	4.956.400	113
7	De 50.000 fr. à 100.000 fr.	39	2.747.100	31
8	De 100.000 fr. à 200.000 fr.	18	2.535.900	11
9	De 200.000 fr. à 300.000 fr.	2	485.300	1
10	De 300.000 fr. à 400.000 fr.	2	668.800	»
11	De 400.000 fr. à 500.000 fr.	1	450.000	»
12	De 500.000 fr. à 600.000 fr.	»	»	»
13	De 600.000 fr. à 700.000 fr.	1	675.000	»
14	De 700.000 fr. à 800.000 fr.	»	»	1
15	De 800.000 fr. à 900.000 fr.	»	»	»
16	De 900.000 fr. à 1.000.000 fr.	»	»	»
17	Totaux.....	3.179	21.684.100	15.941

RÉSULTATS D'ENSEMBL

Numéro d'ordre	SITUATION DES BIENS ayant fait l'objet de transmissions	Ventes d'immeubles urbains		Ventes d'im ru
		Nombre	Total des prix	Nombre
1	France	112.513	947.013.000	574.175
2	Algérie	3.179	21.684.100	15.941
3	Totaux.....	115.692	968.697.100	590.116

TRÉES EN ALGÉRIE

L'ANNÉE 1894

LEUR IMPORTANCE

meubles raux	Ventes cumulatives d'immeubles urbains et ruraux consenties moyennant un prix unique		Toutes ventes réunies		Rappel des numéros d'ordre
	Nombre	Total des prix	Nombre	Total des prix	
2.598.200	176	55.000	12.226	2.867.000	1
1.510.200	64	49.300	2.771	1.901.300	2
4.146.300	220	621.900	3.012	7.294.200	3
2.614.400	83	585.800	817	5.722.200	4
2.832.100	44	580.000	500	6.965.100	5
3.482.900	33	933.400	304	9.381.700	6
2.005.400	13	853.500	83	5.606.000	7
1.499.700	2	249.600	31	4.285.200	8
225.000	1	300.000	4	1.010.300	9
»	»	»	2	568.800	10
»	»	»	1	450.000	11
»	»	»	»	»	12
»	»	»	1	675.000	13
735.400	»	»	1	735.400	14
»	»	»	»	»	15
»	»	»	»	»	16
21.649.600	636	4.228.500	19.756	47.562.200	17

FRANCE ET ALGÉRIE

meubles raux	Ventes cumulatives d'immeubles urbains et ruraux consenties moyennant un prix unique		Toutes ventes réunies		Rappel des numéros d'ordre
	Nombre	Total des prix	Nombre	Total des prix	
792.494.700	26.916	154.818.100	713.604	1.894.326.100	1
21.649.699	636	4.228.500	19.756	47.562.200	2
814.144.300	27.552	159.046.600	733.360	1.941.888.300	3

Toutefois, si nous retrouvons dans ces ventes les mêmes tendances générales qu'en France, il convient de relever quelques différences, qui tiennent à l'état économique spécial de la France algérienne.

Tout d'abord, il n'a pas été aussi nécessaire que dans la Métropole de multiplier les classes correspondant aux ventes importantes ; seize ont suffi. Nonobstant le défaut de multiplicité des classes inférieures, aussi fâcheux ici que pour la France, la suppression des divisions par catégories de prix élevés n'est nullement préjudiciable à la clarté du tableau. Au-dessus de 500.000 francs pour les ventes d'immeubles urbains, au-dessus de 300.000 francs pour celles des immeubles ruraux, les classes deviennent à peu près inutiles. On trouve une seule vente urbaine de 675.000 fr., une seule rurale de 735.000 francs, qui semblent être toutes deux des exceptions. En fait, toutes proportions gardées, les mutations d'un prix considérable sont beaucoup moins nombreuses qu'en France. Et cette particularité s'explique ; l'Algérie est encore par beaucoup de côtés et dans nombre de régions un pays neuf, relativement peu peuplé. Les terrains n'y ont pas encore pris partout une grande valeur. D'autre part, les fortunes élevées y sont relativement rares ; les grandes entreprises agricoles n'y sont pas assez nombreuses pour faire hausser le prix du sol. Pays cultivé par des colons la plupart modestes, par des indigènes peu actifs, l'Algérie est, de façon générale, la matière de peu de grands achats et de grandes ventes. De plus, tandis qu'en France les prix sont inégaux assez sensiblement au profit des ventes urbaines, en Algérie ils s'égalisent à peu près : 21.684.100 francs pour les unes, 21.649.600 pour les autres. C'est que les grands centres populeux et commerciaux sont relativement clairsemés en Algérie. Dans quelques villes, et notamment les chefs-lieux des trois départements, la propriété urbaine atteint des prix considérables ; mais ce sont là des exceptions. La plupart des agglomérations algé-

riennes occupent un sol auquel l'affluence médiocre de la population n'a pas encore donné une valeur démesurée. La population est en grande majorité agricole : le sol est la principale source de vie et de travail en Algérie. Les exploitations y éprouvent plus de facilité à s'étendre que dans notre France âprement appropriée et minutieusement cultivée pour presque toutes les qualités de ses terres, bonnes ou médiocres. Elles constituent la principale richesse de notre grande colonie. On se préoccupe moins, là-bas, d'habiter une ville ; et une maison isolée au milieu d'un domaine en pleine exploitation y est relativement plus prisée qu'un immeuble dans l'agglomération. Comme pour la France presque uniquement agricole d'il y a deux siècles, où la propriété urbaine n'était pas appréciée, tant s'en faut, autant qu'elle l'est aujourd'hui, la valeur vénale du capital foncier algérien est sensiblement égale à celle de sa propriété urbaine.

III

Il semble intéressant de comparer à la statistique des ventes dans une année, celle de la propriété foncière elle-même, dénombrée non plus à l'occasion du phénomène périodique et partiel des mutations à titre onéreux, mais dans sa division totale, en vue de la perception des impôts directs. Ce sont les divers tableaux des cotes foncières, que dresse l'administration des Contributions Directes, qui offrent cet élément de comparaison.

Nous possédons, parce qu'ils sont nécessaires à la perception des impôts, toute une série de dénombrements des cotes foncières. Mais tous ne sont pas intéressants au même titre, faute d'unité de méthode dans leur élaboration successive. En 1826, 1835, 1842, 1852, les enquêtes classaient les cotes d'après leur quotité. Il semble que le rapprochement des quatre tableaux permettrait de suivre avec sûreté les mouvements de morcellement ou de concentration de la propriété, grâce au nombre plus ou moins élevé des petites cotes, présumées correspondre à la petite propriété. Il ne faut cependant étudier ces tableaux qu'avec une grande prudence, à raison du défaut de fixité et d'unité des éléments qui ont été utilisés lors de leur élaboration. Le montant des cotes « comprend en effet, outre le principal perçu au profit de l'Etat, les centimes additionnels perçus au profit des départements et des communes. Et la quotité de ces centimes variant non seulement de département à département, mais encore de commune à commune, et *d'année en année*, il en résulte, dans le montant de la contribution et, par suite, dans le nombre des cotes par catégorie, une ins-

tabilité qui ôte aux rapprochements toute précision... » (1)
 Toutefois, comme pour les quatre années considérées les
 chiffres ne semblent pas démesurément disproportionnés
 entre eux, nous les reproduisons à titre d'indication, et
 pour ce que leur utilité est à tout le moins aussi grande
 que celle des proportions et des moyennes obtenus à l'aide
 de longs calculs.

LES COTES FONCIÈRES CLASSÉES D'APRÈS LEUR QUOTITÉ
 en 1826, 1835, 1842 et 1858

(Propriété bâtie et non bâtie)

Désignation des Catégories — Cotes		Année 1826 — Nombre des Cotes	Année 1835 — Nombre des Cotes	Année 1842 — Nombre des Cotes	Année 1858 — Nombre des Cotes
Au-dessus de	5 fr.		5.205.411	5.440.580	6.686.948
De	5 fr. à 10 »	8.024.987	1.751.994	1.818.474	2.015.373
»	10 » » 20 »		1.514.251	1.614.897	1.744.436
»	20 » » 30 »	663.237	739.206	791.711	821.852
»	30 » » 50 »	642.345	684.165	744.911	758.876
»	50 » » 100 »	527.991	553.230	607.956	609.562
»	100 » » 300 »	335.505	341.159	375.860	368.631
»	300 » » 500 »	56.602	57.555	64.244	59.842
»	500 » » 1.000 »	32.579	33.196	36.862	37.333
»	1.000 fr. et au des.	13.447	13.361	16.346	15.870
TOTAUX...		10.296.693	10.893.528	11.511.841	13.118.723

(1) *Bulletin de statistique et de législation comparée du ministère des Finances* 1884. II. 157.

Constatons au moins que le nombre de cotes de toutes catégories s'élève d'une façon constante, d'année en année considérée. Il est intéressant d'observer encore que les petites cotes, qui attestent la multiplicité des petites parcelles cultivées et des propriétaires modestes, sont en nombre très élevé.

Mais ce sont là des statistiques sans grande valeur. L'administration des Contributions Directes elle-même en donne les raisons à l'occasion d'un nouveau tableau dressé d'après la contenance des cotes foncières. Ces imperfections, qui vicient les statistiques jusqu'en 1858, sont extrêmement fâcheuses. La meilleure base statistique serait sans doute la quotité de l'impôt, si l'impôt était uniformément proportionnel au revenu de la terre. C'est le revenu, en effet, qui constitue le principal élément du prix. Et mieux vaudrait dans une statistique classer les parcelles d'après le prix que d'après la contenance. Au point de vue économique, le prix est la commune mesure la meilleure des terres, surtout si la statistique en est faite de façon régulièrement périodique, de telle sorte que l'on puisse, en tenant compte des oscillations inévitables, en dégager après un certain temps l'élément immuable, le « prix normal », si l'on peut encore dire. Qu'est le prix, sinon l'expression contingente et variable, de la valeur ? N'est-il pas plus intéressant, dans une étude économique, que la contenance, dont la mesure mathématique est trompeuse dans son invariabilité, parce que l'homme a toujours moins à faire de l'étendue de son domaine que de sa productivité, de sa situation, des multiples éléments qui constituent sa valeur d'échange, et dont le prix est l'expression sociale ? Mais l'impôt n'est pas également réparti, qu'il soit perçu au profit de l'Etat, des départements ou des communes : les différences sont démesurées, et les statistiques faites au moyen de sa quotité se trouvent ainsi erronées dans leur principe. Par contre, le nouveau tableau dressé par le même service

des Contributions Directes en 1884 constitue un élément plus véridique de recherches et de comparaisons. On a abandonné ici la division des cotes foncières par quotité. On a utilisé une base commune, plus rationnelle, la contenance. Et l'on a réuni ainsi des éléments à peu près homogènes pour un tableau d'ensemble. Sans doute, ce criterium de la contenance est souvent imparfait. Les terrains varient de nature à l'infini en France, avec les cultures et les climats, et cette complexité du sol, si elle est un incomparable avantage économique, contribue par contre à rendre délicats et toujours difficiles les travaux de généralisation statistique. Telle parcelle d'une étendue fort restreinte dans le département de la Seine, aura plus de valeur que de vastes domaines dans les Hautes-Alpes. Dans un même département, il arrive que le sol cultivé varie extrêmement de valeur : dans les Alpes-Maritimes, par exemple, une exploitation horticole de quelques hectares sur le littoral vaudra, à raison de la fertilité du sol et de la douceur du climat, autant et même plus que toute une montagne plantée d'oliviers à quelque trente kilomètres de la mer. Cette classification n'est donc pas théoriquement parfaite. C'est cependant la meilleure, dans l'état actuel d'inégale répartition des charges fiscales ; et, à la condition de faire ces quelques réserves qui suggèrent la prudence dans les déductions, on peut dire que la statistique de 1884 ne laisse pas d'offrir des éléments de comparaison très appréciables.

LES COTES FONCIÈRES
CLASSÉES D'APRÈS LEUR CONTENANCE EN 1884

(Propriété non bâtie) (1)

DÉSIGNATIONS DES CATÉGORIES	Nombre de Cotes	Contenance imposable
Cotes		hectares
Au-dessous de 10 ares.....	2.670.512	108.231
De 0 h. 10 a. 01 c. à 0 h. 20 a.....	1.444.951	213.789
De 0 h. 20 a. 01 c. à 0 h. 50 a.....	2 482.380	825.784
De 0 h. 50 a. 01 c. à 1 h.....	1.987.480	1.426.785
De 1 h. 00 a. 01 c. à 2 h.....	1.841.045	2.636.867
De 2 h. 00 a. 01 c. à 3 h.....	932.444	2.286.670
De 3 h. 00 a. 01 c. à 4 h.....	573 053	1.986.474
De 4 h. 00 a. 01 c. à 5 h.....	388.631	1.737.703
De 5 h. 00 a. 01 c. à 6 h.....	280.060	1.532.500
De 6 h. 00 a. 01 c. à 7 h.....	210.566	1.364.150
De 7 h. 00 a. 01 c. à 8 h.....	164.390	1.230.180
De 8 h. 00 a. 01 c. à 9 h.....	130.851	1.111.027
De 9 h. 00 a. 01 c. à 10 h.....	107.020	1.016.285
De 10 h. 00 a. 01 c. à 20 h.....	476.843	6.629.491
De 20 h. 00 a. 01 c. à 30 h.....	151.017	3.652.024
De 30 h. 00 a. 01 c. à 40 h.....	70.466	2.418.572
De 40 h. 00 a. 01 c. à 50 h.....	40.346	1.796.173
De 50 h. 00 a. 01 c. à 75 h.....	50.230	3.044.065
De 75 h. 00 a. 01 c. à 100 h.....	23.273	2.015.752
De 100 h. 00 a. 01 c. à 200 h.....	31.567	4.338.240
Au-dessus de 200 hectares.....	17.676	8.017.542
TOTAUX.....	14.074.801	49.388.304

(1) Ce tableau ne comprend pas les résultats de la ville de Paris, ni ceux de 364 communes non encore cadastrées, en 1884, dans les départements de la Corse, de la Savoie et de la Haute-Savoie ; le nombre de cotes foncières que renfermaient ces 364 communes était de 146.171, et la contenance correspondante de 629.339 hectares.

Ce qui est surtout remarquable, c'est ici, comme lorsqu'il s'est agi des ventes, la multiplicité des toutes petites fortunes rurales, accusée par le grand nombre des petites parcelles (1). Au-dessous de un hectare, on compte 8.585.323 cotes foncières, soit 61.02 p. 100 dans le total général des cotes. Mais elles occupent une surface inversement proportionnelle ; 2.574.589 hectares, soit 5.19 p. 100 dans les 49 millions d'hectares dénombrés. Puis, encore comme pour les ventes, les nombres décroissent et les contenances augmentent dans une proportion sensiblement régulière, et le nombre le moins élevé des cotes foncières, 17.676, correspond à l'étendue la plus considérable, 8.017.542 hectares.

Ainsi, cette statistique, comme les autres, fait ressortir l'extrême multiplicité des petits propriétaires.

Au reste, si la contenance est, comme nous l'avons indiqué, une commune mesure assez imparfaite, le nombre des cotes lui-même ne désigne rien de bien exact, au point de vue économique. Les cotes, articles de registres fiscaux, sont beaucoup plus nombreuses que les propriétés, parce qu'il en existe une par commune où se trouve la propriété d'un individu. Et nous savons que bon nombre de fortunes territoriales sont éparpillées sur plusieurs communes. De plus, même dans un seul bureau de perception il arrive fréquemment qu'un seul propriétaire est inscrit sur plusieurs cotes, à raison de l'intérêt que trouvent les percepteurs à multiplier les articles dont le nombre accroît leurs appointements (2).

Connaissant cet élément d'imprécision dans les statistiques officielles, on s'est efforcé de déterminer au moins le nombre moyen de propriétaires pour cent cotes. De sorte

(1) La statistique de 1884, au contraire des statistiques précédentes, ne porte que sur la propriété non bâtie.

(2) DE FOVILLE. *Le morcellement*, 67.

que l'on aurait pu, par voie indirecte, se rapprocher de la réalité. En 1851, on aurait obtenu la proportion suivante . 63 p. 100 ; en 1879, 60 p. 100 M. Flour de Saint-Genis, avec sa grande autorité en ces matières, estime qu'il faut compter quatre cotes par propriétaire.

On le voit, ces statistiques des Contributions Directes sont incomplètes, imprécises, et plus ou moins viciées dans leur principe : il est donc prudent de les exposer sans chercher à en dégager d'autres enseignements que ceux qui s'affirment nettement et concordent avec ceux de statistiques plus complètes, notamment le grand nombre des petits phénomènes fonciers.

IV

Nous avons noté, à diverses reprises, les lacunes que présentent les divers éléments de la statistique des mutations immobilières à titre onéreux. Les prix, dans leurs oscillations, échappent à l'étude, et les ventes ne se rencontrent que pour une année classées par catégories d'importance. De même, les formes des actes n'ont pas toujours été relevées de façon périodique. Outre la nature juridique des mutations, que nous possédons classées en ventes ordinaires, échanges, etc., il serait intéressant de connaître la forme même suivant laquelle elles ont été consenties, si ce sont des contrats solennels ou de simples sous-seings privés. Ici encore, aucune observation poursuivie annuellement, ne vient nous éclairer, et il nous faut utiliser seulement une statistique exceptionnelle faite en 1904 par l'administration de l'Enregistrement (1). Si ce travail n'avait pas été fait, aucun indice, aucun chiffre précis, à notre connaissance, ne permettrait de savoir quelle est la proportion entre le nombre des actes notariés, celui des sous-seings privés, des actes judiciaires et administratifs. Il en fut ainsi jusqu'en 1904. Grave lacune, si l'on réfléchit que la forme de l'acte est souvent aussi importante que sa nature juridique aux yeux de certaines parties. Or, sur un total de 578.927 actes de ventes ordinaires, en 1904, on en comptait 436.041 notariés, portant sur une valeur de 1.523.191.000 francs, et 124.824 sous-seings privés portant sur 55.988.000 francs.

(1) *Bulletin de statistique de l'Administration de l'Enregistrement*, 1905, 130 à 132. — *Bulletin de statistique et de législation comparée du ministère des Finances*. Mars 1906, 241.

Il est probable que la proportion était la même dix ans auparavant. On peut donc, semble-t-il, compléter le tableau de 1894 par celui de 1904. Il est cependant nécessaire d'observer que lors du relevé de 1904 les agents ne dénombrèrent pas les « actes » suivant la méthode employée à l'occasion des statistiques annuelles depuis 1878 : ce n'est plus le « nombre des dispositions soumises aux droits » qui est fourni dans cette dernière enquête, mais bien le nombre des actes considérés chacun comme une unité, alors même qu'il réaliserait plusieurs transmissions distinctes. C'est ce qui explique le défaut de concordance entre les chiffres de la statistique annuelle, et ceux de la statistique spéciale de 1904 : l'une porte 733.299 ventes ordinaires, par exemple, et 39.022 échanges, et l'autre, pour les mêmes mutations, seulement 578.927 et 38.291. Mais la concordance reparait avec une exactitude absolue lorsqu'on recherche le chiffre des droits perçus (1). Preuve significative de l'exactitude des statistiques de l'Enregistrement !

Toutefois, il importe de retenir que les statistiques de 1894 et de 1904 sont spéciales, exceptionnelles, ne constituent pas les accessoires nécessaires d'une opération fiscale. Nous avons indiqué que c'était là un motif d'y prêter une foi plus prudente. Le nombre global de 713.604 dispositions soumises aux droits en 1894 est-il rigoureusement exact ? Peut-être. Cependant il ne semble guère qu'il soit très éloigné de la vérité, et l'on pourrait sans doute l'accueillir avec confiance si les inexactitudes ne devaient venir que de là. En fait, une autre cause, plus grave et dangereuse, contribue à éloigner de l'absolue vérité les statistiques fiscales des mutations immobilières. Quand bien même on serait assuré de la compétence et de la conscience

(1) C'est à l'aide de ce chiffre des droits perçus, seul fourni par les agents à côté du nombre des actes, qu'ont été dégagées toutes les données que nous avons exposées sur les capitaux mis en mouvement par les mutations, dénombrées à l'occasion de la perception même de ces droits.

des agents qui les ont dressées, quand bien même toutes participeraient de la rigoureuse précision budgétaire, il faudrait encore se défier de leurs chiffres, tout au moins se garder de les accepter à la rigueur. La raison en est précisément que ces statistiques sont fiscales : comme telles, composées d'éléments recueillis par des agents de perception, elles sont dignes de foi en ce que l'on est assuré que rien n'a été retranché ni ajouté depuis l'opération première dans le plus insignifiant bureau de l'enregistrement. Mais l'on n'est certainement pas assuré de même que toutes les mutations immobilières ont été soumises à l'examen du fisc. Si, aujourd'hui du moins, les hommes ne se soustraient plus aux dénombrements lorsqu'il s'agit de leur personne, et parce qu'ils savent que leur patrimoine n'en sera pas atteint, on conçoit par contre qu'ils s'efforcent d'échapper à l'impôt autant qu'il est en leur pouvoir, et sans réfléchir si cet impôt se trouve constituer indirectement un élément utile de recherches désintéressées. Ainsi, dès le début, à leur source même, les ventes ne sont pas toutes dénombrées. Toutefois, ce n'est pas là un vice considérable, et de nature à faire écarteler des études économiques les statistiques fiscales, si consciencieuses par ailleurs. L'administration de l'Enregistrement est à l'affût de toutes les mutations : elle est puissamment armée pour les découvrir. Les parties sont poussées à les lui soumettre, dans la crainte de lourds doubles droits. Les tribunaux lui signalent, le cas échéant, les actes non enregistrés ; et l'administration des Contributions Directes est amenée, par la nature même du travail de ses contrôleurs tenus de collaborer régulièrement avec les receveurs de l'enregistrement, à l'aider dans cette poursuite des contribuables. De plus, tous les actes notariés sont enregistrés : la loi en fait une obligation aux notaires, et ceux-ci n'ont d'ailleurs aucun intérêt à soustraire leurs clients au paiement de l'impôt. Pour cette catégorie de mutations, il n'y a donc aucune erreur, aucune omission

possible. Mais il reste les sous-seings privés, dont le nombre est appréciable. On en comptait plus de 124.000 en 1904. Ils se multiplient à raison de l'exagération des frais occasionnés par les formalités notariées ; à raison aussi de la non moindre exagération de l'impôt de mutation, auquel certains pensent échapper. Pour les actes de cette nature, la statistique est moins facile. On ne saurait évaluer avec exactitude le nombre de ceux qui échappent à l'enregistrement, et la valeur des biens sur lesquels ils ont porté. M. de Saint-Genis (1) estime qu'il faut compter que « 30 p. 100 environ des ventes se dérobent à l'enregistrement, au grand préjudice de la sécurité du droit de propriété. »

M. de Saint-Genis ne précise pas si cette proportion de 30 p. 100 s'applique à toutes les ventes ou seulement aux actes sous seings privés ; il faut sans aucun doute la restreindre à ces derniers, les actes notariés n'échappent jamais à l'enregistrement. Ainsi limité à une catégorie restreinte de mutations, ce chiffre se présente avec un caractère purement hypothétique, et n'emprunte de l'importance qu'à la grande autorité de M. Saint-Genis en matière statistique et fiscale. M. F. Faure (2) le tient pour excessif. Les actes sous seings privés ne portent pour la plupart que sur des immeubles de faible importance. Pour une mutation considérable, les parties n'hésitent pas à entourer l'opération de toutes les formes qui garantiront la sécurité du titre, et principalement de la forme notariée. Par contre, les ruraux, qui acquièrent ou aliènent de petites parcelles pour des sommes modestes, reculent sans doute devant les frais qu'entraîne l'intervention du notaire. Mais on connaît leur extrême prudence. Ils méditent longuement avant d'accomplir les moindres opérations sur la propriété de la terre. Ils veulent que ce qu'ils feront soit bien fait, au moindre prix,

(1) *Op. cit.*, 61. en note.

(2) *Cours de Statistique*. Faculté de Droit de Paris. Année 1906-1907.

mais du mieux possible, en sorte que les droits acquis, la situation nouvelle deviennent irrévocables, hors de discussion. Le notaire est exclu, mais non le fisc, qui donne au titre cette date certaine, ce caractère définitif dont le paysan le moins averti apprécie la nécessité. L'acte se trouve assuré, l'amende évitée : le propriétaire jouit du bonheur de se savoir « en règle ». Ce sont là bien des raisons qui rendent tolérables les exigences de l'Enregistrement, puisqu'il s'agit autant de payer un impôt que d'acheter sa sécurité.

Dans ces conditions, il semble que le nombre des sous-seings privés non enregistrés doive être peu élevé. Pour M. F. Faure, aussi bien placé que quiconque pour apprécier ces choses, il faudrait peut-être l'évaluer de 5 à 10 p. 100 au maximum. Quoi qu'il en soit de la proportion qui semble la plus exacte — et cette dernière nous paraît la plus vraisemblable — il faut reconnaître qu'il y a là une cause permanente d'incertitude dans les statistiques fiscales des mutations immobilières à titre onéreux. Elle devait être signalée. Mais elle n'éloigne pas considérablement de la réalité, semble-t-il, et il suffit de se la rappeler, sans pour cela douter trop des chiffres précieux que fournit l'Enregistrement.

Mais une autre question se pose, à l'occasion des enquêtes de 1894 et de 1904. Nous avons rapproché et comparé leurs résultats, sans tenir peut-être un compte suffisant de ce qu'ils expriment chacun des observations faites à dix années d'intervalle. Nous avons cru pouvoir le faire, estimant que dans une large mesure les chiffres obtenus ainsi à la suite de dénombrements qui embrassent pour une année dans une grande partie de ses manifestations un phénomène économique distinct, donnent une idée exacte de la réalité pour une période qui peut se prolonger pendant vingt, et même trente années, à condition toutefois qu'aucune grande perturbation extérieure ne vienne modifier

l'habituelle activité économique. Et c'est surtout lorsqu'il s'agit de la propriété foncière que l'on peut ainsi, sans craindre de grandes erreurs, attribuer à plusieurs années à la suite, les chiffres obtenus pour une seule ; à raison de l'essentielle stabilité de la situation juridique du sol dans un pays comme la France, où la terre et son exploitation sont comme le solide fondement de la vie nationale.

Cet écart de dix années n'en apporte pas moins un léger élément d'imprécision entre les deux statistiques ainsi rapprochées. Mais elles sont les seules en cette matière. On a fait sans doute en 1841 une enquête analogue, dans ses grandes lignes, à celle de 1894, mais elle est en fait tellement restreinte et incomplète que l'on ne peut en faire état (1). Force est donc, en ce qui concerne le détail des prix et la forme des actes, de n'exposer en les rapprochant que les seuls chiffres obtenus en 1894 et en 1904.

(1) Cette enquête, outre qu'elle englobait dans des chiffres globaux la propriété urbaine et la propriété rurale, ne comprenait les ventes que classées en trois catégories : de 600 fr. et au-dessous ; de 600 fr. à 1200 fr. et au-dessus de 1200 fr.

CHAPITRE III

LES VENTES

ET LA VALEUR DES IMMEUBLES

Dans Paris et dans vingt Départements

I

L'administration de l'Enregistrement fournit la statistique générale des mutations immobilières à titre onéreux en nombre et en prix, et divisées suivant leur nature juridique. Elle offre aussi la répartition des ventes divisées par départements. Elle permet ainsi d'examiner le phénomène en se plaçant à un nouveau point de vue. Le département, s'il ne nous intéresse guère comme division administrative, ne laisse pas d'être important comme division territoriale. A l'aide de cette statistique par département, il est permis d'étudier les ventes suivant leur répartition dans les diverses régions de la France. De plus, le département présente l'avantage de contenir une population qui s'élève à un chiffre connu ; et c'est une donnée infiniment précieuse. Nous savons que tout se tient dans la vie économique. Et nous constaterons encore ici une corrélation significative entre l'étendue territoriale, la population, et le nombre des ventes dans un même département. C'est d'ailleurs une opération nécessaire, sans quoi aucune observation ne serait complète, que cette comparaison entre les diverses manifestations d'un phénomène, et ce que l'on appelle la « morphologie économique » du milieu où elles se produisent.

Et encore, le chiffre de la population et celui de la superficie ne constituent pas des facteurs suffisants. Il importe aussi de connaître la manière d'être, la situation même de cette population, la composition des centres entre lesquels elle se partage, quelle industrie occupe principalement son activité. La distinction administrative entre communes urbaines et communes rurales donne d'utiles indications à ce point de vue. Division tout arbitraire d'ailleurs, puisqu'elle appelle « rurale » toute commune dont la popu-

lation agglomérée est inférieure à 2.000 habitants. Ce chiffre de 2.000 est-il bien choisi ? Il faut accepter, telle qu'elle se présente, cette répartition peut-être artificielle des agglomérations. Nous nous bornerons, d'ailleurs, à indiquer seulement pour quelques départements le rapport qui apparaît très clairement entre le mouvement des ventes immobilières et le chiffre de la population, ainsi que la superficie.

Nous avons utilisé le rapport de M. Salefranque (1), qui donne pour l'année 1898 un tableau complet de tous les départements à ce triple point de vue ; nous l'avons complété à l'aide de données sur les prix taxés au cours de l'année 1904 (2). Et cela nous a du reste permis de constater une remarquable stabilité dans les situations réciproques des divers départements pendant cette période de six années. Les proportions sont demeurées à peu près les mêmes. Au reste, il nous a paru intéressant d'indiquer dans les tableaux les rangs qu'ils occupaient en 1908, en regard de ceux qu'ils ont pris en 1904.

Né pouvant, crainte de trop grande confusion, donner un tableau complet pour toute la France, nous avons groupé vingt départements seulement, les dix plus riches et les dix plus pauvres en ventes immobilières.

(1) *Op. cit.*, tableau III.

(2) *Bulletin de statistique et de législation comparée du ministère des Finances*, Mars 1906, 241.

DÉPARTEMENTS LES PLUS RICHES

Rang occupé en 1898 (importance des ventes)		Prix taxés en 1904 Francs	Rang occupé en 1901 (Population)	Rang occupé au point de vue de la superficie
1	Seine	286.353.000	1	86
2	Nord	77.780.000	2	60
3	Seine-et-Oise	54.552.000	9	63
4	Rhône	34.722.000	4	85
5	Gironde	39.658.000	6	1
6	Seine-Inférieure	36.734.000	5	35
7	Pas-de-Calais	46.742.000	3	29
8	Bouches-du-Rhône	29.591.000	8	72
9	Alpes-Maritimes	27.190.000	71	83
10	Hérault	20.500.000	22	41

DÉPARTEMENTS LES PLUS PAUVRES

Rang occupé en 1898 (importance des ventes)		Prix taxés en 1904 Francs	Rang occupé en 1901 (Population)	Rang occupé au point de vue de la superficie
86	Corse	1.624.000	86	6
85	Hautes-Alpes	1.910.000	85	64
84	Lozère	2.745.000	83	75
83	Basses-Alpes	3.318.000	84	24
82	Ariège	5.050.000	79	78
81	Lot	5.181.000	75	73
80	Hautes-Pyrénées	6.376.000	80	81
79	Pyrénées-Orientales ...	8.690.000	81	82
78	Landes	7.273.000	61	2
77	Tarn-et-Garonne	6.300.000	82	61

Il convient de constater tout d'abord que ces vingt départements ont pu, entre les années 1898 et 1904, voir leurs rangs quelque peu intervertis, comme l'indique le tableau : mais les uns et les autres, comparés à tous les départements français, sont demeurés les dix plus riches et les dix plus pauvres. Pour les premiers, comme nous l'avons indiqué, ils sont en même temps ceux qui sont considérés comme les plus riches de façon absolue, par l'industrie, le commerce, comme le Rhône ou les Bouches-du-Rhône, ou par la multiplicité des grosses fortunes particulières, comme les Alpes Maritimes. On le voit, la terre participe largement aux mouvements généraux de l'opulence publique. Là où sont les plus grandes richesses, là aussi le capital immobilier est hautement apprécié et donne lieu au plus grand nombre de mutations.

De plus, dans l'ensemble, les départements où les ventes atteignent la plus grande importance sont en même temps les plus peuplés. Cela s'explique par la coexistence normale et universellement observée de la grande richesse et de la grande densité de population. C'est où se trouvent le plus de capitaux prêts à être employés que l'on rencontre le plus de bras pour les utiliser. Les foules se multiplient seulement là où elles peuvent travailler et vivre : et l'activité productrice concourt à l'accroissement des richesses : densité de la population d'une part : richesse — sinon proportionnelle à la densité, du moins plus élevée par rapport aux régions moins peuplées — d'autre part, les deux phénomènes sont concomitants. Et comme tout se tient dans la vie économique, le sol lui-même, le sol surtout, sur lequel vivent un plus grand nombre d'individus et s'édifient de plus grosses fortunes, emprunte à cette affluence d'hommes et de capitaux une valeur plus grande.

Ce sont d'abord les terrains des villes qui ont vu leurs prix s'élever depuis un ou deux siècles dans des proportions considérables.

Ne tenons pas compte, pour l'instant, du département de la Seine, où la capitale est devenue un foyer d'activité énorme et un centre colossal de richesses de toutes sortes, à tel point qu'aucune comparaison n'est plus possible ici. Mais, outre Paris où ce mouvement est disproportionné, on a constaté pour la France presque toute entière une grande hausse de la valeur des immeubles urbains (1). La population s'est accrue dans son ensemble ; de plus, les campagnes ont fourni aux villes un afflux d'immigrants. Et les immeubles, plus recherchés, ont augmenté de valeur, suivant la loi connue. De plus, autour même des agglomérations, et dans un périmètre assez étendu pour qu'il puisse comprendre souvent le département tout entier, le capital foncier a bénéficié du voisinage des grands centres : les débouchés se sont trouvés plus ouverts, pour les produits du sol. Les villes sont de merveilleuses clientes pour les exploitations qui les environnent et, les produits ruraux assurés de trouver un marché rapproché où ils seront certainement écoulés, les terrains y gagnent une considérable plus-value.

Ainsi, la densité de la population, et le voisinage des agglomérations, est un élément prépondérant de la valeur des immeubles urbains et ruraux, partant de l'importance des mutations immobilières.

Toutefois, une exception est à signaler. Les Alpes-Maritimes, qui occupent la neuvième place parmi les plus riches en ventes immobilières, est seulement le soixante-dix-septième pour ce qui est du chiffre de la population. Mais cette anomalie s'explique si l'on considère tout d'abord qu'il comprend pour les deux tiers de sa superficie des montagnes peu fertiles, par suite peu habitées, à la manière de

(1) D'AVENEL, *Op. cit.*, 370. L'auteur cite notamment une maison de la rue Nicaise, à Rouen, louée 90 fr. en 1788, et 500 fr. en 1884.

toutes les hautes régions neigeuses et presque stériles : Quelques villages clairsemés aux pieds des sommets, des champs d'oliviers peu productifs dans les vallées, et de vastes forêts que l'Etat, les communes et les particuliers entretiennent avec des soins inégaux. Les ventes y sont rares et peu importantes.

Par contre, le littoral, fertile et abrité, forme une suite ininterrompue de villes, de villages ou de hameaux, que suffirait à enrichir l'exportation des fleurs et des primeurs. Le climat exceptionnel, qui favorise une merveilleuse production horticole, attire une considérable population hivernante, nouvel afflux de fortune. La plus-value des terrains augmente en proportion, et dans les villes ce mouvement est devenu à une certaine époque extrêmement rapide. A ce point de vue, seule peut-être la région de Nice pourrait être comparée à celle de Paris, tant la mode et la spéculation ont fait hausser la valeur des immeubles en quelques cinquante années.

Ainsi le département des Alpes-Maritimes se trouve presque désert sur plus de la moitié de sa superficie, et les ventes qui y sont consenties intéressent surtout les terrains situés sur le littoral. La proportion se retrouve donc entre la densité de la population et l'activité du marché foncier. A tout prendre, la région de Nice, de Cannes et de Grasse ne constitue pas une exception, dans le classement des départements suivant la population et l'importance des ventes immobilières.

Ainsi, il importe à la richesse d'une région et à l'activité de sa vie économique que la population soit nombreuse ; il importe surtout qu'elle soit dense. Le nombre lui-même, s'il est réparti sur une superficie considérable, ne constitue plus un élément de fortune, et le tableau des dix départements les plus riches en fournit un exemple frappant. La plupart d'entre eux occupent en superficie des places fort reculées, et sont en même temps parmi les plus peuplés. La

densité de la population est le premier élément, ou tout au moins un des principaux, du progrès économique. Et le sol, qui se trouve moins étendu dans ces départements, est cependant l'objet de ventes plus nombreuses et plus importantes. On peut dire que si l'importance des ventes est directement proportionnelle au chiffre de la population, elle est par contre inversement proportionnelle à la superficie qu'occupe cette population : au bref, elle est en raison directe de la densité de la population.

Cependant la Gironde apparaît comme une exception remarquable à cette règle : le sixième pour le chiffre global de sa population, il est le premier pour ce qui est de la superficie. Cependant, ici comme pour les Alpes-Maritimes, l'exception n'est qu'apparente. Le département de la Gironde comprend une grande étendue de landes inhabitées, et qui contribuent à le rendre le plus vaste. Indépendamment de ces landes, la population est toute entière rassemblée dans le reste du département et principalement à Bordeaux. Le commerce considérable de cette ville, joint à la culture si florissante d'immenses vignobles, contribue à donner au département un des premiers rangs dans la fortune publique et dans l'activité économique. La terre y emprunte une grande valeur tant à raison des centres commerciaux qu'à raison même de la culture à laquelle elle est soumise (1). Les produits des pins eux-mêmes, dont on a constitué de précieuses forêts dans les landes jusqu'alors stériles, ont augmenté en importance et en valeur, depuis quelques années, dans des proportions considérables. De

(1) Le département de la Gironde, qui est le sixième pour la population et le premier pour la superficie, occupe le vingt-huitième rang dans le classement des départements envisagés au point de vue de leur contenance en terrains de qualité supérieure (Enquête des Contributions Directes de 1879). Les départements qui ont le plus prospéré, en ce qui concerne le défrichement, sont justement la Gironde et les Landes. D'après les matrices cadastrales, on comptait 313.236 hectares de landes dans la Gironde, et l'enquête de 1879 n'en relève plus que 162.282. Pour les Landes, les chiffres sont 405.480 h. au cadastre, et 170.356 en 1879.

telle sorte que dans cette région le sol fait l'objet de ventes nombreuses et importantes, soit urbaines, soit rurales.

En ce qui concerne les dix départements les plus pauvres en ventes immobilières, on voit encore que les statistiques de l'Enregistrement ne nous ont pas conduit à une classification arbitraire et inattendue. Leur liste pourrait se confondre presque avec celle des départements les plus pauvres en population et en centres notables de production économique. Ils fournissent une preuve nouvelle de l'étroite relation qui existe entre l'importance des ventes immobilières, et la densité de la population. Au point de vue de la superficie, on constate que, à l'exception de la Corse, des Landes et des Basses-Alpes, ils se trouvent être parmi les plus petits de France. C'est là une raison encore de la faible activité de leur marché foncier. Et, pour ce qui est de la Corse, des Landes, et des Basses-Alpes, il n'est pas extraordinaire de les rencontrer parmi les départements les plus pauvres en ventes immobilières. Le chiffre de leur population, comparé à celui de leur superficie, explique tout d'abord par la faible densité des habitants la rareté des transactions foncières. De plus, ils se composent de terrains de peu de valeur productive. On sait du reste combien la Corse, montagneuse ou dangereusement marécageuse, trouve peu dans les produits de son sol les éléments suffisants à mettre en grande valeur ses capitaux immobiliers (1). On peut dire des Basses-Alpes ce qui a été dit de la partie montagneuse des Alpes-Maritimes : la superficie peut en être étendue, la terre plus riche en aspects pittoresques qu'en principes fécondants, n'y atteint pas de prix élevés, et les ventes y sont rares (2).

(1) La valeur vénale de l'hectare pour la propriété non bâtie était en Corse de 423 francs en 1879 et de 422 en 1884. La valeur moyenne de l'hectare, pour toute la France, était aux mêmes dates, de 1830 et 1785 fr.

(2) Le département des Basses-Alpes est le dernier des départements français classés d'après leur contenance imposable en terrains de qualité supérieure (Enquête de 1879).

Quant au département des Landes, les terres incultes n'y sont pas rares ainsi que les forêts, et cela explique la faible importance des ventes qui y sont enregistrées. Toutefois, il importe de ne les classer qu'avec prudence, et sous réserves, parmi les départements les plus pauvres. Il a longtemps été peu apprécié, et avec raison, tant qu'il méritait véritablement son appellation. Or, ici comme en Gironde, aujourd'hui ces anciennes « landes » sont couvertes de vastes pinèdes. Les produits du pin ont beaucoup augmenté de valeur au cours de ces dernières années, et il ne serait nullement surprenant de ne plus trouver ce département parmi les plus pauvres de France, dans les futures statistiques.

Mais le département des Landes constitue une exception à la stabilité générale qui forme la caractéristique des phénomènes économiques en matière foncière. Nous l'avons vu, par la comparaison des statistiques de 1898 et de 1904 : nous le verrons encore en rapprochant les chiffres qui expriment pour diverses époques la valeur vénale du sol par département. Si les prix oscillent suivant les époques et les régions, subissent l'influence de l'état économique général, ces divers mouvements sont, somme toute, parallèles ; en sorte que, sinon les chiffres absolus, du moins les proportions qui existent entre les départements, demeurent généralement identiques.

II

Il semble intéressant de considérer les mêmes départements au point de vue du nombre des cotes foncières qui s'y trouvent relevées par l'administration des Contributions Directes. Les chiffres que nous exposons sont fournis par une enquête de 1884. Nous avons pensé ici encore qu'ils ne laissent point d'être comparables aux données des statistiques de 1898 et de 1904, à raison de la grande stabilité des phénomènes économiques fonciers.

DÉPARTEMENTS LES PLUS RICHES (1)

	Nombre de cotes	Contenance en hectares imposables
Seine	75.308	33.836
Nord	321.094	530.928
Seine-et-Oise	268.668	509.865
Rhône	126.214	269.936
Gironde	260.698	944.294
Seine-Inférieure	152.698	564.728
Pas-de-Calais	298.338	637.859
Bouches-du-Rhône	121.350	476.628
Alpes-Maritimes	71.923	362.377
Hérault	170.006	587.849

DÉPARTEMENTS LES PLUS PAUVRES

	Nombre de cotes	Contenance en hectares imposables
Corse (2)	»	»
Hautes-Alpes	60.914	475.826
Lozère	60.352	499.690
Basses-Alpes	66.953	621.643
Ariège	127.537	406.955
Lot	154.010	506.522
Hautes-Pyrénées	125.243	421.175
Pyrénées-Orientales	91.907	379.650
Landes	56.910	888.522
Tarn-et-Garonne	113.742	356.670

(1) Non encore cadastrée en 1884.

(2) *Bulletin de statistique et de législation comparée du ministère des Finances*, Août 1884.

Ces chiffres révèlent, d'une façon générale, le grand morcellement du sol français. La Seine, pour 33.836 hectares imposables, compte 75.308 cotes foncières, ce qui indique une véritable poussière de petites propriétés. Cela s'explique d'ailleurs par la culture maraîchère qui entoure Paris, et qui ne souffre pas à être faite sur un sol extrêmement divisé entre un grand nombre d'exploitants. Des raisons spéciales aux cultures des diverses régions, aux mœurs des propriétaires et des héritiers, à la nature du sol, expliquent le plus ou moins grand nombre des cotes foncières suivant les départements. L'Hérault, par exemple, pays de nombreux vignobles où la terre, pour produire beaucoup, ne doit pas être très fractionnée, offre une proportion relativement faible de cotes foncières. Il en est de même pour la Gironde. Les 71.923 cotes des Alpes-Maritimes, pour 362.377 hectares imposables, s'expliquent par ce fait que, parmi les hectares dits « imposables », il faut en compter un grand nombre que le fisc n'a pas voulu reconnaître à peu près stériles. Pour ceux-là, la propriété n'est guère divisée. Il en est de même pour les Hautes-Alpes et les Basses-Alpes ; pour les Landes, qui en 1884 comptaient 888.522 hectares imposables, répartis seulement entre 56.910 cotes.

Dans leur ensemble, et par la raison que leur sol est généralement moins fertile, les départements les plus pauvres sont ceux où la propriété est le moins divisée. Ceci s'explique aisément : le cultivateur qui, à proximité de Paris, peut largement nourrir sa famille avec les produits d'une mince parcelle qu'il livre à la culture maraîchère, ne pourrait guère subvenir même à ses seuls besoins s'il possédait la même étendue plantée de vignes ou d'oliviers. Le morcellement se trouve restreint par la force même des choses, dans les départements où le sol est peu fertile.

III

Nous avons déjà noté, dans leur ensemble et de façon globale, les chiffres que fournit l'administration de l'Enregistrement au sujet de la forme des ventes. Leur étude détaillée, tout au moins pour quelques départements, révélera que cette distinction entre actes notariés et actes sous seings privés n'est pas inutile, et qu'elle accuse suivant les régions certaines dominantes des caractères ruraux.

Pour ce qui est des ventes urbaines, sauf sans doute celles de peu d'importance, l'intervention du notaire est la règle. C'est que, pour ces transmissions qui mettent la plupart d'importants capitaux en mouvement, les parties ne reculent pas devant un surcroît de frais qui leur procure une plus grande sécurité. Elles confient au notaire, dont c'est le métier, le soin de dresser un acte sans lacunes, qui rend leur convention définitive et parfaite.

Il en est de même, pour les mêmes raisons, lorsqu'il s'agit de ventes rurales importantes. Le notaire intervient enfin, lors même que la mutation porterait sur un bien d'un prix modique, si les parties sont d'une grande prudence. Beaucoup de petits ruraux, comme il a été déjà exposé, n'hésitent pas à payer des frais disproportionnés pour entourer leur acquisition, quelque modeste qu'elle puisse être, du maximum de garanties. On sait à quel point, souvent encore, les paysans sont portés à l'excessive prudence.

Ainsi, les ventes sont faites par le ministère du notaire, en général, lorsque leur objet est de valeur notable, ou lorsque les parties sont extrêmement prudentes. Dans les autres cas, ce sont les actes sous seings privés qui se rencontrent le plus souvent.

Une statistique dressée par l'administration de l'Enregistrement nous donne (1) le nombre des échanges et des ventes, en 1904, classés suivant la nature des actes. Pour la France entière, les chiffres sont les suivants :

	Actes Notariés		Sous-seings privés	
	Nombre	Valeurs millions	Nombre	Valeurs millions
Echanges ..	16.694	24.487.370	21.372	5.328.635
Ventes	502.443	1.740.923.405	129.610	65.415.909
A l'étranger	155	10.662.336	31	2.213.804
Totaux..	519.292	1.776.073.111	151.013	72.958.348

Les actes notariés de toutes sortes l'emportent notablement, en nombre et en valeur, sur les sous-seings privés, lorsque l'on considère les totaux. Toutefois, il est intéressant de constater que pour les échanges, les chiffres sont singulièrement différents suivant la nature des actes : 16.000 échanges notariés portent sur une valeur de 24 millions (48 millions en fait), tandis que 21.000 échanges sous seings privés ne portent que sur 5 millions (10 millions). L'échange est une opération moins délicate, et qui peut donner lieu à moins de difficultés que la vente. Entre deux terres, les ruraux connaissent les infériorités, les supériorités réciproques, mieux que quiconque. Lorsqu'ils les échangent, l'opération leur apparaît toute entière, visible, compréhensible. L'argent intervient peu ici. Le paysan comprend moins facilement la vente ; il la considère comme entourée de dangers inconnus parce qu'elle est l'abandon d'un droit sur la terre contre l'acquisition d'un bien d'une espèce toute différente, parce qu'elle constitue

(1) *Bulletin statistique de l'Enregistrement*. 1905. 130 et 132.

l'échange de deux richesses essentiellement diverses, l'immeuble le plus immuable contre le meuble par excellence. Il s'étonne moins, il conçoit mieux le troc rudimentaire par quoi la propriété est transférée d'une parcelle qu'il connaît pour l'avoir exploitée, sur une autre parcelle qu'il a longuement observée. Le notaire lui est ici moins nécessaire. Ainsi semblent s'expliquer les nombreux échanges de faible importance opérés par simples sous-seings privés.

Toutefois, dès que l'opération porte sur des immeubles importants, l'acte devient solennel, et nous voyons les capitaux taxés à l'occasion des échanges notariés, excéder de 19 millions ceux qui l'ont été sur sous-seings privés présentés à l'Enregistrement.

Pénétrant plus avant dans la répartition par départements des actes suivant leur forme, on rencontre les chiffres suivants pour les ventes ordinaires dans les vingt départements que nous avons déjà examinés à d'autres points de vue :

DÉPARTEMENTS LES PLUS RICHES

	Actes notariés		Actes sous-seings privés	
	Nombre des actes	Valeurs taxées	Nombre des actes	Valeurs taxées
		Francs		Francs
Seine	11.317	223.866.006	1.256	4.412.397
Nord	12.859	71.360.967	736	1.398.188
Seine-et-Oise	11.530	50.197.856	2.324	733.358
Rhône	3.566	25.658.778	384	498.048
Gironde	8.427	32.610.543	1.419	853.370
Seine-Inférieure	4.638	33.150.971	315	893.360
Pas-de-Calais	10.884	45.396.106	428	468.708
Bouches-du-Rhône	4.655	23.704.872	251	315.541
Alpes-Maritimes	3.106	23.186.480	832	1.170.050
Hérault	5.513	16.958.396	408	341.634

DÉPARTEMENTS LES PLUS PAUVRES

	Actes notariés		Actes sous-seings privés	
	Nombre des actes	Valeurs taxées	Nombre des actes	Valeurs taxées
		Francs		Francs
Corse	1.131	797.727	2.079	629.726
Hautes-Alpes	1.073	1.565.763	1.267	629.947
Lozère	1.405	2.320.773	409	215.378
Basses-Alpes	2.148	2.998.005	343	93.216
Ariège	3.252	4.041.769	1.235	337.217
Lot	3.678	4.768.329	390	217.220
Hautes-Pyrénées	2.299	4.697.056	1.046	576.122
Pyrénées-Orientales	2.690	7.376.816	288	342.989
Landes	1.596	6.046.131	411	378.986
Tarn-et-Garonne	3.155	5.610.722	147	157.278

La différence de répartition des actes notariés et des sous-seings privés est frappante si l'on compare à ce point de vue les départements les plus riches aux plus pauvres. C'est dans ces derniers que le notaire est le plus souvent exclu lorsqu'il s'agit de passer des contrats de vente. Faisant ici encore abstraction de la Seine, anormale et incomparable, prenons par exemple le Nord : on y comptait en 1904 12.859 actes notariés et 736 sous-seings privés, portant sur des capitaux s'élevant respectivement à 71.360.967 francs et 1.398.188 francs. Par contre, la Corse accuse 1.131 actes notariés et 2.079 sous-seings privés, portant sur 797.727 francs et 629.726 francs. On le voit, à mesure que la richesse générale est moins élevée, le nombre et l'importance des actes notariés et des sous-seings privés tendent à se rapprocher, les premiers devenant de moins en moins considérables, au contraire des autres. La minime importance des biens transmis détermine les parties à faire elles-mêmes les actes d'aliénation. Au reste, les intérêts engagés sont trop faibles pour nécessiter une extrême prudence.

Dans l'ensemble des départements français, et notamment lorsque l'on compare les dix plus pauvres aux dix plus riches, on peut donc constater que la forme des actes dépend justement de la richesse ou de la pauvreté relatives de la population. Il ne faut cependant pas voir là une règle absolue, qui doive s'appliquer à la rigueur dans tous les cas. Si l'on considère les régions au point de vue économique, politique même, social, on s'aperçoit que cette distinction n'est pas suffisante, et se trouve en défaut dans un certain nombre de départements. Ceux-ci sont loin d'être pauvres, ils sont même véritablement riches ; — si l'on entend par là que les industries et l'agriculture y sont actives et en progrès — et cependant les ventes ordinaires conclues simplement dans la forme des sous-seings privés y sont

nombreuses et importantes. On relève notamment dix remarquables exceptions :

DÉPARTEMENTS	Actes notariés		Actes sous-seings privés	
	Nombre	Valeurs	Nombre	Valeurs
		Francs		Francs
Doubs.....	4775	10.712.000	3038	1.482.000
Jura	3426	7.029.000	2557	857.000
Marne.....	6175	22.470.000	4503	1.452.000
Haute-Marne	3697	6.488.000	5810	1.245.000
Meurthe et Moselle.	5228	22.000.000	3125	1.248.000
Meuse.....	3856	9.470.000	5175	1.094.000
Haute-Saône.....	4337	10.046.000	5632	1.456.000
Savoie	3500	7.370.000	3763	1.183.000
Vosges.....	5139	14.535.000	4362	1.073.000
Yonne.....	5685	11.394.000	4446	1.056.000

Ce sont là des départements où la vie économique est très active. Les mines, les industries ou l'agriculture en font des foyers puissants de riches productions. Les transactions immobilières y sont par suite nombreuses et importantes. Et cependant, beaucoup d'entre elles, pour des valeurs élevées, affectent la forme d'actes sous seings privés. Ici, semble-t-il, ce n'est plus la richesse du pays qui influe sur la forme des actes. C'est un élément subjectif, si l'on peut dire, qui entre en jeu : l'état d'esprit, la culture plus étendue des populations. Plus éclairées, plus aptes à connaître leurs droits et leurs obligations, à concevoir dans leur totalité les conditions des actes juridiques et leurs effets, les parties sont plus nombreuses à avoir conscience qu'elles peuvent sans inconvénients remplacer le notaire pour conclure les marchés immobiliers, et en dresser elles-mêmes les actes. Ajoutons que l'esprit individualiste est sans doute pour beaucoup dans cette tendance à se passer autant que possible des formes notariées. Chez les Français, l'initiative indépendante est la règle. La

même raison qui diversifie à l'infini les produits de l'industrie française, qui rend si difficile en France le développement des groupes disciplinés de production collective, parce que chaque chef d'entreprise préfère vivre dans la concurrence exagérée plutôt que de ne plus produire et vendre à son gré ; — cette même raison, profonde et qui est de l'esprit français lui-même, conduit peut-être dans ces quelques départements les propriétaires et les acquéreurs à conclure leurs affaires eux-mêmes, sans interventions superflues. Il est remarquable de constater, à ce point de vue, que là où l'esprit « étatique » est le plus développé depuis des siècles, où la tutelle administrative et l'ingérence de l'Etat sont plus sollicitées encore que supportées — dans l'ancienne province romaine — là se rencontre un nombre extrêmement restreint d'actes sous seings privés. Sur 24.356.530 francs taxés en 1904 pour toutes les ventes ordinaires dans les Alpes-Maritimes, les actes notariés ont mis en mouvement 23.186.480 francs ; dans le Var, on compte à peine 411 sous-seings privés, avec 124.419 francs, contre 3.208 actes notariés portant sur 9.318.909 francs. Les prix atteints par les sous-seings privés enregistrés la même année dans le département de Vaucluse, sont à peine de 65.836 francs. Ce ne sont cependant pas des départements pauvres : chacun, ou presque, y est propriétaire, et mène une existence assurée sans que le sol fertilisé par le climat ait besoin d'être péniblement sollicité pour produire. Cette préférence remarquable pour le maximum de formes, pour la plus complète intervention officielle devient l'indice d'un état d'esprit particulier. Dans cette région du Sud-Est, où la Nature bienveillante n'encourage pas les énergies, les hommes confient la plupart de leurs affaires aux notaires, parce qu'ils sont plus soucieux de tranquille médiocrité que de pénibles initiatives.

IV

Le département de la Seine a été tenu à l'écart des diverses comparaisons auxquelles donne lieu la classification des mutations immobilières par département. Son importance anormale, à raison de Paris, le rend incomparable à toute autre région de la France. Le Nord, le plus riche, celui où la vie économique est sans doute le plus intense après la Seine, accuse en 1904 13.891 actes portant sur 77.780.674 francs. Pour la même année, Paris et sa banlieue, c'est-à-dire le département de la Seine, accusent seulement 13.661 actes de toute nature, dont 11.317 notariés ; mais les capitaux mis en mouvement s'élèvent à 286.353.521 francs (1). On voit combien considérable est la différence, au point de vue de la valeur des biens transmis. Quant à l'infériorité relative du nombre même des transmissions, il semble qu'elle provient de la valeur colossale qu'ont acquis les terrains, bâtis ou non bâtis, dans Paris et sa périphérie.

A raison des capitaux élevés que nécessitent les acquisitions d'immeubles dans cette région, la catégorie toute entière, peut-on dire, des petites ventes, se trouve éliminée. L'ouvrier ne saurait songer, ici, à être propriétaire de son logis, et les capitaux modestes en quête de placements immobiliers sont nécessairement éloignés d'un centre où la moindre maison, où la moindre parcelle de terre atteint des prix énormes.

Les seules mutations immobilières de la Capitale se trouvent donc porter sur des immeubles considérables en va-

(1) *Bulletin statistique de l'Enregistrement*, 1905, 135.

leur et en prix. Relativement peu nombreuses, elles sont extrêmement plus importantes que celles qui s'effectuent dans les autres départements. Tandis qu'en 1904, dans le Nord, que nous citons de préférence parce qu'en l'espèce il est le plus rapproché de la Seine, le prix moyen d'une vente s'élevait à 5.599 francs, il était dans la Seine de 20.961 francs. La comparaison de ces seuls chiffres indique à quel point le marché de Paris est disproportionné aux marchés des autres départements français. Si l'on recherche le chiffre global des capitaux mis en mouvement par les ventes dans la France entière au cours de cette même année 1904, on obtient 1.717.339.026 francs : Paris, à lui seul, entre dans ce total pour la somme de 286.353.521 fr. Sur 119 millions d'impôt foncier que fournit au budget la totalité du territoire, la capitale donne 19 millions. Ainsi, ce département de la Seine, qui occupe une superficie inférieure, et de beaucoup, à celle de tout autre département, et qui compte un douzième au plus de la population totale, possède un marché immobilier dont l'importance par rapport au marché français s'élève à un sixième ; et son capital immobilier supporte une charge de même proportion dans la totalité de l'impôt foncier.

Cette immense supériorité de Paris sur toutes les autres parties de la France est tellement accusée : le département de la Seine forme au point de vue économique une unité si nettement originale qu'il serait relativement facile de l'étudier à part, d'en faire l'objet distinct et suffisamment intéressant d'un exposé économique. Les statistiques qui portent sur les ventes, sur la plus-value de son capital immobilier, pourraient sans doute suggérer à elles seules des spéculations fécondes. Les enquêtes spéciales à Paris sont du reste assez nombreuses. Il semble intéressant d'exposer ici au moins le mouvement des mutations immobilières au cours d'une période de vingt années à Paris. Il est fourni

par l'administration de l'Enregistrement (1), de 1880 à 1900. Pour les autres statistiques de même provenance et portant sur les mutations de même catégorie, nous avons exposé la valeur des biens transmis : l'administration l'avait elle-même dégagée des chiffres de perception des impôts, par une opération simple et qui donnait à ces statistiques un caractère moins fiscal. Pour le tableau qui porte sur les ventes de 1880 à 1900, il n'en est plus de même. Les chiffres que nous transcrivons sont donc ceux des droits perçus, y compris les décimes. Or, au cours des années qui font l'objet de ce tableau, le droit que l'on payait à l'occasion des mutations immobilières s'élevait à 6, 88 p. 100, se décomposant ainsi :

Droit de mutation 4 p. 100

Droit de transcription 1,50 p. 100

Deux décimes et demi 1,38 p. 100

Notons l'exagération manifeste de cette taxe. Il convient de remarquer que ce droit de transcription de 1,50 p. 100 qui se trouve compris dans le total de 6,88 p. 100, est perçu avant même qu'ait été accomplie la formalité — facultative — de la publicité des contrats translatifs de droits réels (2). Si l'acquéreur ne prend pas cette précaution nécessaire à la sécurité de son titre, il n'en aura pas moins payé un droit qui semble s'y rapporter : il est vrai que si, soucieux comme il convient de ses intérêts, il se préoccupe de déposer son titre au bureau des hypothèques, il n'en devra pas moins payer diverses taxes dont ne le dispense en rien le droit de transcription que lui a réclamé l'agent de l'Enregistrement !

De plus, sous prétexte de précision dans le taux de l'impôt, une loi du 25 avril 1905 a supprimé les décimes com-

(1) *Bulletin statistique de l'Enregistrement*, 1901, 146.

(2) Code Civil, article 2181, et loi du 23 mars 1855, art. 1 et 2.

pris dans le total de 6,88 p. 100, et a fixé ce chiffre à 7 p. 100.

Nous avons placé, en regard, les chiffres des droits perçus à l'occasion des mutations à titre onéreux, et à titre gratuit, pendant la même période : le rapprochement peut être intéressant.

DROITS PERÇUS DANS LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE

Année	Mutations à titre onéreux	Mutations à titre gratuit	Année	Mutations à titre onéreux	Mutations à titre gratuit
	millions de francs	millions de francs		millions de francs	millions de francs
1881	44.883	11.085	1891	30.036	13.637
1882	30.553	10.985	1892	24.715	14.561
1883	24.441	12.461	1893	23.822	13.258
1884	20.402	12.915	1894	24.788	12.530
1885	19.836	12.713	1895	24.649	13.000
1886	10.846	11.895	1896	21.874	14.232
1887	17.670	13.752	1897	24.925	13.385
1888	20.491	14.019	1898	25.997	12.064
1889	22.000	14.717	1899	22.920	11.861
1890	26.000	16.125	1900	22.579	12.582

La proportion des droits perçus, en 1900 et en 1881, à l'occasion des mutations à titre onéreux varie du simple au double : 44 millions en 1881, 22 en 1900. A partir de 1881, les chiffres baissent rapidement : la chute est de 14 millions, entre 1881 et 1882 ; puis de 6, de 4, de 10 millions, entre 1884 et 1886. En sorte que cette dernière année accuse le chiffre de 10 millions. Puis le total des droits perçus, et par conséquent des mutations immobilières, semble se relever progressivement : de 20 millions en 1888, il est de 30 millions en 1891. Enfin il s'abaisse encore, et tombe à 22 millions en 1900.

Le même mouvement de recul se manifeste lorsque l'on considère le tableau des mutations immobilières à titre onéreux pour la France entière, et pendant la même

période : les ventes ordinaires mettaient en mouvement 2.590 millions en 1881, et seulement 1.775 millions en 1900. Toutefois, le recul est plus accentué pour Paris que pour l'ensemble.

D'autre part, si l'on considère le total des droits perçus à l'occasion des mutations à titre gratuit, il est intéressant de constater que leurs chiffres ne suivent en rien ceux de l'impôt sur les ventes. Cela s'explique. Les mutations à titre gratuit ne dépendent pas de la volonté des parties, tout au moins celles qui résultent de décès, et ce sont les plus fréquentes. Quant aux donations, elles ne sont pas nombreuses ni très importantes. Au reste, comme ce n'est ni l'intérêt ni la nécessité qui les inspirent, leur mouvement ne peut guère subir les mêmes influences que celui des ventes et des autres mutations à titre onéreux.

Aussi voit-on le chiffre annuel des droits sur les successions et les donations, tantôt s'élevant, tantôt s'abaissant, suivre une direction indécise, sans que l'on puisse découvrir dans la vie économique des concordances qui permettraient de rattacher ce phénomène à quelque autre manifestation de l'activité publique. Seul sans doute, l'état de la santé publique pendant les mêmes années pourrait être rapproché de ces oscillations (1).

Les produits de l'impôt sur les mutations à titre onéreux ont subi un mouvement de baisse considérable, que n'ont pas suivi ceux qui furent perçus à l'occasion des donations et successions. On peut en trouver une explication dans la différence qui existe entre les procédés de calcul des deux impôts. La taxe sur les ventes est dressée à l'aide de la valeur vénale de l'immeuble vendu ; tandis que pour obtenir le chiffre de l'impôt à percevoir à l'occasion d'une mutation à titre gratuit, il n'en est plus de même. Le prix fai-

(1) Par exemple, M. Besson attribue à une épidémie la brusque hausse de l'annuité successorale pour une année déterminée (*loco citato*).

sant défaut, l'agent de l'Enregistrement détermine la valeur de l'immeuble par le moyen de son revenu. Or, surtout lorsqu'il s'agit d'un immeuble urbain, comme c'est le cas pour la grande partie des domaines immobiliers dans la Seine, le revenu ne varie guère ; il tend même plutôt à s'accroître ; tandis que la valeur marchande ne cesse de s'abaisser. Mais ce n'est pas là la raison profonde du recul du produit de l'impôt sur les mutations immobilières. En fait, le marché foncier est moins actif en 1900 que vingt ans auparavant. La spéculation qui, en 1881, était extrêmement active et portait sur des immeubles en pleine plus-value, s'est ralentie, apparemment, n'attaque sans doute plus que des terrains de moindre prix. Au surplus, Paris et la Seine n'ont fait que participer, et de façon plus accentuée, à l'arrêt général que l'on constate dans le mouvement des mutations immobilières à titre onéreux de la France considérée dans son ensemble.

V

Nous avons exposé ce mouvement d'ensemble et ses diverses manifestations globales de 1826 à 1905. Mais les statistiques de l'Enregistrement n'ont fait apparaître que le nombre des actes et les capitaux mis en mouvement chaque année. La répartition des prix et des ventes suivant leur importance n'est connue que pour la période contemporaine, en admettant même que les résultats de l'enquête de 1904 puissent être considérés comme peu différents de ceux que donneraient d'autres enquêtes plus récentes. Or, une autre donnée, portant sur toute l'étendue du territoire, doit figurer à côté des ces statistiques qui révèlent seulement la masse annuelle des biens transmis : c'est la valeur vénale du capital immobilier tout entier. Grâce à l'impôt encore, elle est offerte aux comparaisons statistiques. Tandis qu'une partie de la fortune immobilière passe périodiquement sous les yeux du fisc, à l'occasion des mutations de propriété, sa totalité est soumise annuellement à l'impôt direct. Pour répartir les charges, l'administration est amenée à apprécier cette valeur des immeubles français. Elle distingue la surface, la valeur vénale et le revenu. Si la surface ne varie guère, en principe, la valeur vénale, qui tient aux mouvements sociaux, à l'afflux des populations, à la concurrence étrangère, qui constitue un élément essentiellement relatif, est soumise à des oscillations. Il en est de même du revenu. Ce sont là des éléments qu'il semble utile d'exposer à côté des transmissions auxquelles les biens ont donné lieu.

C'est l'administration des Contributions Directes qui est amenée à les rechercher pour établir l'assiette de l'impôt. Comme on l'a vu, ce n'est plus ici la distinction entre immeu-

urbains et ruraux qui a présidé à l'élaboration des statistiques. Les Contributions Directes divisent le sol en propriété bâtie et non bâtie.

Une loi du 8 août 1890 prescrivait une évaluation décennale de la propriété bâtie en France. Une enquête sur la « valeur locative des propriétés bâties » avait été faite en 1887-1889. En exécution de la loi de 1890, l'administration a donc fait procéder en 1899 et 1900 à la recherche des revenus nets de ces mêmes immeubles, pour servir à la levée des impôts à partir de 1901. Lors de cette dernière enquête, les agents n'ont pas eu à reconnaître sur place les propriétés à évaluer, parce que les résultats du travail de 1887-1889 avaient été tenus au courant. Au surplus, il ne semble guère que ces chiffres fournis en 1900 soient erronés, car bien peu de maisons ont dû échapper au dénombrement : il était de l'intérêt des propriétaires d'y participer eux-mêmes, puisque sur une simple déclaration à la mairie ils bénéficiaient d'une exemption temporaire de contributions, édictée en faveur des constructions nouvelles par l'article 88 de la loi du 3 frimaire an VII.

Les résultats des recherches faites en 1887-1889, puis 1899-1900, sont les suivants : (1).

NOMBRE DES PROPRIÉTÉS BATIES		
RÉSULTATS D'ENSEMBLE		
	1887-1889	1899-1900
Maisons.....	8.914.523	9.173.891
Usines.....	137.019	128.717
Totaux.....	9.051.542	9.302.608
VALEUR LOCATIVE RÉELLE		
	1887-1889	1899-1900
Maisons.....	2.597.686.446 fr.	2.917.930.448 fr.
Usines.....	212.725.689	259.712.315
Totaux.....	2.810.412.135 fr.	3.177.642.763 fr.

(1) *Bulletin statistique de l'Enregistrement*. 1902. 281.

Ainsi, en dix ans, le nombre des propriétés bâties de toute nature soumises à la contribution foncière, et par conséquent présentant une utilité économique, « produisant » puisqu'elles doivent payer, s'est élevé en France de 251.066 unités, soit une augmentation de 2,77 p. 100. L'accroissement n'est pas considérable.

Dans le chiffre total de 9.302.608 propriétés bâties en 1900, il convient de remarquer que les maisons entrent pour la plus grande part. Or, si les maisons sont éminemment utiles, elles ne constituent pas un véritable « capital » économique. Seules les usines, semble-t-il, doivent être considérées comme productrices de richesses nouvelles. A tout le moins elles sont des indices certains qui révèlent autant de centres d'activité économique. On en comptait 137.019 en 1889 et le nombre s'est abaissé à 128.717 en 1900. Il ne faut cependant pas voir là un symptôme de décadence dans la productivité française. En fait, cette diminution n'est que le résultat du mouvement universellement observé de concentration industrielle. Si les lois et les mœurs entretiennent sur le sol agricole un mouvement ininterrompu de désagrégation et d'attraction des parcelles, il en est tout autrement du monde industriel, où peu à peu la production devient collective, faite de grandes masses d'hommes groupés pour mettre en œuvre d'immenses capitaux, concentrée. Les petits industriels tendent de plus en plus à disparaître, tout au moins dans la production des objets grossiers, largement ouvrés et qui peuvent être obtenus à l'aide seulement des machines, sans que l'habileté du fabricant et de l'ouvrier, sans que l'initiative française trouve à s'y manifester utilement. C'est à cause de cette concentration des grandes industries que l'on voit le nombre des usines diminuer en France dans cette proportion de 6,06 p. 100 (1). Mais la preuve que ce n'est point

(1) D'autre part, il semble que le nombre d'usines obtenu en 1889 était exagéré, à raison d'une méthode défectueuse de dénombrement, qui amenait à compter comme une propriété particulière tout bâtiment distinct, même compris dans une même enceinte.

là un phénomène dont il faille s'inquiéter pour la richesse publique, c'est que la valeur locative des usines ainsi diminuées en nombre s'est élevée dans une proportion de 22 p. 100, tandis que la proportion correspondante pour les maisons n'est que de 12,33 p. 100.

Cette valeur locative est obtenue par les agents des Contributions Directes de deux manières : ils font usage de tous les baux que l'Administration de l'Enregistrement met à leur disposition ; et, lorsque la propriété bâtie n'est pas louée, c'est par des comparaisons faites à l'aide des propriétés avoisinantes qu'ils obtiennent le chiffre qui permettra de calculer l'impôt (1).

La valeur locative des propriétés bâties, qui était de 2.810 millions en 1889, ressort en 1900 à 3.177 millions. Le taux de cette augmentation globale est de 13.07 %. Dans ces chiffres, les maisons seules sont comprises pour une augmentation de 12.33 %, et les usines pour 22.09 %. Sans être très considérable, on voit cependant que l'amélioration est nettement marquée, et plus accentuée encore pour les usines que pour les maisons. De plus, l'étude par départements montre que ce progrès est général, réparti sur toute l'étendue de la France, à quelques exceptions près. Seuls, huit départements du Midi, affectés pour la plupart par la crise viticole, ont vu diminuer la valeur de leur propriété bâtie. Les départements où cette valeur atteint les chiffres les plus élevés sont : la Seine (1.019 millions) ; le Nord (164 mm) ; le Rhône (110 mm) ; la Seine-et-Oise (100 mm.) ; la Gironde (90.160.955 francs) ; les Bouches-du-Rhône (89.965.650 francs) ; la Seine-Inférieure (85.374.236 francs) ; le Pas-de-Calais (52.002.083

(1) Ces évaluations, faites concurremment avec des « répartiteurs », représentants des contribuables comme les agents de l'administration le sont du fisc, donnent lieu à des divergences de vues, à des différends que tranchait le directeur des Contributions Directes en 1889, et le préfet du département en 1900.

fr. ; la Marne (42.334.769 fr). ; la Meurthe-et-Moselle (41.942.000 fr. La plupart se trouvent déjà compris dans la liste des dix départements les plus riches en ventes immobilières. Notons que le département des Alpes-Maritimes, non compris dans l'énumération de ceux où la valeur locative est le plus élevée, est celui qui a le plus prospéré, à ce point de vue, au cours de la période étudiée : le taux de l'augmentation de la valeur des maisons y est de 35.52 p. 100.

Pour l'ensemble du territoire, la valeur locative moyenne par maison s'élevait en 1889 à 291 francs, et en 1900 à 318 francs. Ainsi, d'une façon générale, la propriété bâtie est en progrès : les loyers augmentent dans la plupart des départements. Et, pour ceux où un recul peut être constaté, il provient de phénomènes limités et passagers comme la crise de la viticulture dans le midi. L'appauvrissement apparaît plus grave cependant dans deux départements au moins, la Lozère et l'Ariège, où il semble provenir d'une émigration définitive ; les populations y ont une tendance à abandonner leur rude existence montagnarde pour le travail dans les villes. Toutefois, indépendamment de ces quelques exceptions qui se perdent dans la masse des départements en progrès, les résultats comparés des enquêtes de 1889 et de 1900 font apparaître une amélioration certaine de la propriété bâtie de toute nature. En ce qui concerne la valeur locative des usines, particulièrement intéressante au point de vue économique, elle est passée de 212 millions en 1889 à 259 millions en 1900, augmentant de 46.986.626 francs en dix années, dans une proportion de 22.09 %. Elle était en moyenne de 1.553 francs par établissement en 1889 ; et de 2.018 francs en 1900 : la plus-value moyenne par usine est donc de 465 fr. C'est un symptôme certain de progrès pour l'industrie française. Certaines régions ont pris un remarquable essor dans la production de l'ensemble : la Savoie notamment,

où l'emploi de la « houille blanche » a produit une véritable révolution économique. Vers 1900, grâce à cette force hydraulique nouvellement soumise à la production industrielle, d'importantes usines hydro-électriques ont été construites dans la vallée de la Tarentaise et de la Maurienne. Onze d'entre elles notamment, d'après l'enquête de 1900, étaient évaluées pour une valeur locative totale de 830.000 francs.

Après la Savoie, les départements où la plus-value est le plus élevée sont :

Charente-Inférieure, avec une augmentation de	124.70 %
Meurthe-et-Moselle	» 66.21 %
Nord	» 59.15 %
Bouches-du-Rhône	» 54.87 %
Vosges	» 51.03 %
Gironde	» 49.55 %

Ces proportions indiquent à elles seules, par l'accroissement d'importance des locaux livrés à la production, combien sur certains points, les progrès de l'industrie, française sont considérables.

Pour Paris pris à part, les statistiques sur la propriété bâtie sont nombreuses, et ont été poursuivies depuis longtemps. La comparaison des enquêtes faites, depuis long-temps sur le nombre des maisons et loyers des immeubles parisiens, et de leur valeur locative, fait apparaître une augmentation constante en nombre et en valeur :

Année	Nombre des immeubles	Valeur locative millions
1865	66.578	417
1879	74.740	579
1891	82.708	770
1901	86.112	853

Si l'on veut rechercher, en tenant compte de la superficie

de la capitale, qui n'a cessé de s'accroître (1), la valeur locative de la propriété bâtie par hectare, on constate une augmentation énorme :

Année	Valeur locative moyenne
1791	15.430
1799	16.780
1819	13.954
1851	48.903
1855	54.352
1865	53.514
1879	74.320
1891	98.732
1901	109.356

Ainsi, en un siècle, la valeur locative de l'hectare dans Paris s'est élevée de 95.402 francs.

D'autre part, la valeur vénale de la propriété bâtie à Paris, évaluée en 1889 et en 1900, donne les chiffres suivants :

1887-1889	10.705.278.000 fr.
1899-1900	13.450.540.000 fr.

Ainsi, l'augmentation ressort à 2.745 millions en dix années. Les 86.112 maisons et immeubles dénombrés à Paris en 1900 ont donc une valeur globale de 13.450 millions. M. d'Avenel, joignant aux chiffres de l'enquête de 1889 (10.800 millions en nombre rond) ceux qui expriment cette même valeur pour les 4.500 hectares de sol nu (5.800 millions), constate pour le Paris actuel une hausse de 460 % depuis le xvm^e siècle, de 1700 % depuis le xvn^e, et de 17.900 % depuis le xvi^e (2).

On mesure par là l'afflux incessant d'activité qui s'est

(1) En 1791, Paris ne couvrait que dix des arrondissements actuels.

(2) D'AVENEL, *op. cit.*, 394.

porté, depuis un demi-siècle principalement, vers les villes et surtout vers Paris, où le mouvement est le plus remarquable.

Pour la propriété non bâtie dans l'ensemble du pays, la hausse est loin d'être aussi considérable, en admettant même qu'il y ait eu hausse. Trois enquêtes ont été faites à ce point de vue par l'administration des Contributions Directes, en 1851, 1879 et 1884. Leurs résultats sont extrêmement intéressants à connaître, et notamment à rapprocher des statistiques des mutations immobilières. Elles révèlent tout d'abord, pour la France entière, la valeur moyenne du sol à l'hectare : 1.276 francs en 1851, 1.830 francs en 1879, enfin 1.785 francs en 1884. Ce dernier chiffre ne doit pas être très différent de celui que ferait apparaître une nouvelle enquête poursuivie dans ces dernières années. Il y a tout lieu de croire, si l'on considère le mouvement des mutations immobilières et des prix moyens depuis 1884 jusqu'en 1905, que le capital immobilier n'a pas diminué de valeur, de façon générale. Les observations qui ont été faites sur le sol, la population, les diverses manifestations de l'économie rurale permettraient plutôt de conclure à une plus-value.

On constatait en 1892 (1) une diminution moyenne de 2.91 habitants par kilomètre carré en quinze années : le mouvement est depuis longtemps commencé, et se poursuit avec régularité. C'est là bien évidemment un mauvais symptôme pour l'appréciation de la valeur du sol agricole. Par contre, les populations rurales qui ne se laissent pas attirer par les agglomérations urbaines fournissent un effort constant vers l'amélioration du capital foncier. De 1882 à 1892, 130.942 hectares de « landes et terres incultes » ont été défrichés (2), 115.106 hectares ont été livrés à

(1) Enquête générale agricole de 1892, 389.

(2) — — — — — 427.

de nouveaux travaux de reboisement. Au lendemain de la terrible crise viticole qui ruina d'immenses vignobles, les ruraux ont vigoureusement repris le travail, et reconstitué en plants sains 374.814 hectares qui venaient d'être dévastés par le phylloxéra. Le labeur constant des masses rurales, la facilité des communications qui rapproche de plus en plus les campagnes des villes, et offre à leurs produits de plus faciles débouchés, et l'amélioration constante des procédés de culture, ne permettent guère de penser que depuis vingt ans le sol ait pu diminuer de valeur (1).

Toutefois, aucune donnée bien précise ne permet de conclure dans un sens ou dans l'autre. La grande statistique de l'Enregistrement sur les ventes, et aussi la stabilité qui est la règle de la vie économique foncière, autorisent seulement à penser que la valeur moyenne à l'hectare de la propriété non bâtie n'a pas beaucoup varié. Quoi qu'il en soit de cet élément de doute, de cette lacune dans les statistiques des Contributions Directes, leur exposé, même s'arrêtant à 1884, n'en paraît pas moins intéressant (2).

Pour éviter ce que peut avoir d'incomplet la mention des seules moyennes à l'hectare de sol, calculées avec les données globales fournies par la France entière, nous exposons des moyennes obtenues à l'aide des chiffres relevés dans vingt départements pris isolément : il semble que cela permet de se rapprocher davantage de la réalité. Nous avons choisi les vingt départements déjà étudiés au point de vue des mutations à titre onéreux et du nombre des cotes foncières. De plus, il ne sera pas inutile de considérer, à côté des données fournies par les trois enquêtes,

(1) Il n'y a pas lieu, en effet, d'attribuer grande foi à l'observation des Contributions Directes, qui considèrent, à la suite de calculs insuffisamment fondés, que la valeur globale du sol français a déchu en moyenne dans une proportion de 15 %.. Cf. Enquête agricole de 1892, 389, et FLOUR DE SAINT-DENIS, *op. cit.*, pages 38 et suivantes.

(2) *Bulletin de statistique et de législation comparée du Ministère des Finances*. 1888, II, 684.

le numéro d'ordre qu'occupe chacun d'eux dans un classement général où ils ont été disposés « suivant la contenance imposable des terrains de qualité supérieure », dans une enquête de 1879.

VALEUR MOYENNE DE L'HECTARE

(Propriété non bâtie)

DÉPARTEMENTS LES PLUS RICHES

DÉPARTEMENTS	1851	1879	1884	Numéro d'ordre d'après la contenance des terrains de qualité supérieure
Seine	12.695	187.014	191.969	75
Nord	3.945	5.635	5.374	8
Seine-et-Oise	2.680	2.910	2.853	23
Rhône	2.908	3.751	3.159	55
Gironde	1.026	1.567	1.472	28
Seine-Inférieure	2.814	3.823	3.761	1
Pas-de-Calais	2.909	4.049	3.257	5
Bouches-du-Rhône	1.140	1.165	1.173	63
Alpes-Maritimes	»	975	977	80
Hérault	1.193	1.572	1 504	70

DÉPARTEMENTS LES PLUS PAUVRES

DÉPARTEMENTS	1851	1879	1884	Numéros d'ordre d'après la contenance des terrains de qualité supérieure
Corse	»	423	422	»
Hautes-Alpes	492	416	408	62
Lozère	386	509	509	85
Basses-Alpes	395	422	403	87
Ariège	652	1.023	1.027	75
Lot	902	1.320	1.119	73
Basses-Pyrénées	643	864	860	»
Hautes-Pyrénées	695	1.139	1.139	64
Pyrénées-Orientales	563	1.044	901	77
Landes	307	630	602	50
Tarn-et-Garonne	1.514	2.539	2.485	69

Les chiffres des trois enquêtes, pour ces vingt départements, suivent le même mouvement que les moyennes générales obtenues à l'aide des nombres totaux de tous les départements réunis : une hausse sensible de 1851 à 1879, puis une baisse moins considérable de 1879 à 1884. Seul, avec la Seine, le département des Alpes-Maritimes a résisté dans ce déclin général. Il a même bénéficié d'une plus-value, légère à la vérité, mais notable étant donné les circonstances, généralement défavorables pour le sol, au cours desquelles elle s'est produite. C'est à la culture des fleurs, comme il a été indiqué, que l'on doit cette exception dans le recul universel.

D'autre part, le revenu foncier des propriétés non bâties, recherché de même par les Contributions Directes (1), a augmenté de 1851 à 1879 du chiffre total de 764 millions. Les chiffres globaux sont :

En 1851 1.824.186.249 fr. ; en 1879 2.645.505.565 fr.

Au point de vue du « revenu imposable de l'ensemble des cultures », les dix départements les plus pauvres et les dix plus riches sont les suivants :

(1) *Bulletin de statistique et de législation comparée du Ministère des Finances*. 1883. II, p. 35 et suiv. ; et *Enquête de 1879*.

REVENU NET IMPOSABLE
DE L'ENSEMBLE DES NATURES DE CULTURES
(Enquête de 1879)

DÉPARTEMENTS LES PLUS RICHES

DÉPARTEMENTS	Francs	Numéro d'ordre d'après l'importance des ventes (en 1898)
Nord	84.610.592	2
Pas-de-Calais	71.750.827	7
Calvados	60.572.950	24
Aude	59.078.913	48
Seine-Inférieure	58.865.274	6
Manche	58.497.535	22
Aisne	55.667.750	12
Somme	53.678.505	16
Saône-et-Loire	52.741.137	15
Maine-et-Loire	48.943.929	18

DÉPARTEMENTS LES PLUS PAUVRES

DÉPARTEMENTS	Francs	Numéro d'ordre d'après l'importance des ventes (en 1898)
Hautes-Pyrénées	15.984.938	80
Corse	15.200.415	86
Seine	14.231.988	1
Corrèze	14.224.360	72
Savoie	13.937.949	74
Ariège	12.664.521	82
Creuse	12.347.786	62
Alpes-Maritimes	11.108.000	9
Basses-Alpes	8.136.599	83
Lozère	7.779.025	84
Hautes-Alpes	6.113.290	85

Il n'est pas surprenant de trouver la Seine parmi les départements où le revenu imposable est le plus faible. L'agglomération urbaine absorbe la surface du département dans une proportion considérable. C'est d'ailleurs la faiblesse seule de la superficie cultivée qui explique ce rang : la terre, là où elle est exploitée, y est extrêmement productive, et à ce point de vue il est remarquable de constater que son revenu imposable est de 14 millions, alors que celui des Hautes-Alpes, pour une étendue bien plus grande de cultures, lui est inférieur de plus de moitié.

Par contre, le département des Alpes-Maritimes est inattendu parmi les départements les plus pauvres en revenu foncier. Cela tient sans doute aux grandes surfaces montagneuses et incultes qu'il renferme. Au surplus, depuis 1879, la culture sur le littoral a progressé dans des proportions considérables, et certainement ici le chiffre de 1879 n'exprime plus la réalité.

Si l'on compare ce dernier tableau à ceux où les départements ont été classés d'après l'importance des ventes immobilières, on constate, tout au moins pour les plus riches, qu'ils ne sont pas tous les mêmes à figurer dans les deux classements. Toutefois, les premiers en revenu imposable occupent des rangs notablement élevés aussi au point de vue de l'importance des ventes. Cette discordance, toute relative, n'est donc pas un argument à l'appui des théories d'après lesquelles les transmissions foncières constitueraient des phénomènes fâcheux. En fait, là où le sol est le moins fertile, où le rural mène l'existence la plus précaire, les ventes sont aussi le plus rares. Si elles étaient autant, ou presque, de symptômes de ruine, elles devraient se multiplier dans les départements les moins fortunés, et qui tendent le moins à prospérer. Il n'en est rien ; et cette rareté des mutations de propriété dans les régions les moins fécondes fait ressortir une fois de plus que l'activité du marché immobilier est sensiblement proportionnelle à l'intensité de la production agricole.

VI

Avec le revenu net imposable, qui s'élèverait pour la France entière à 2.645 millions en 1879, l'administration des Contributions Directes évalue la valeur vénale du sol non bâti à 78 milliards, et celle de la propriété bâtie à 57 milliards (1). Rapprochés, ces deux chiffres donnent un total de 135 milliards ; mais, comme il convient de tenir compte de ce que le sol sur lequel s'élèvent les maisons est compris dans les évaluations de la propriété non bâtie, on est amené à considérer l'ensemble de la fortune immobilière, urbaine et rurale, de la France, comme atteignant le prix global et approximatif, de 100 à 120 milliards.

Or, chaque année, la grande statistique de l'enregistrement dénombre en moyenne 700.000 ventes ordinaires portant sur un capital de près de deux milliards. Comme on le voit, la grande masse des immeubles français n'est engagée annuellement sur le marché foncier que dans une proportion relativement faible. Il serait intéressant de connaître exactement cette proportion. En prenant les grands chiffres moyens, elle serait de un soixantième. Mais ce n'est là qu'une approximation, et il serait très aventureux d'en conclure qu'au bout de soixante années la totalité des immeubles français aura été l'objet d'une mutation à titre onéreux. Les phénomènes sociaux, envisagés par grandes masses, se renouvellent d'une année à l'autre sans changements très apparents, avec une impressionnante régularité. Mais, si l'on pénètre dans leur extrême détail, si l'on va jusqu'aux faits individuels de la vie quotidienne, si l'on

(1) *Bulletin de statistique et de législation comparée du Ministère des Finances*, Juin 1902, 679; et *Statistique agricole de 1892*, 440.

compare les actes de même ordre à quelques lieues de distance ou à quelques semaines d'intervalle, on s'aperçoit que l'harmonie de l'ensemble est la résultante d'un concours indistinct, confus à l'extrême, de petits faits perpétuellement irréguliers et qui, totalisés, contribuent par une concordance vraiment surprenante à donner périodiquement des grands nombres très peu différents. Employer ces chiffres dans des calculs théoriques qui chercheraient à analyser mathématiquement le phénomène dont ils expriment l'aspect général, serait méconnaître dangeureusement le caractère accidentel, peut-on dire, des unités dont ils sont composés.

On l'a vu pour les mutations à titre onéreux. Elles sont influencées, dans leur ensemble, par les grandes crises économiques ; mais il est certain que cette influence ne s'exerce pas d'une façon uniforme dans toute la France. De même que les 700.000 ventes annuelles ne sont pas réparties également par département, de même les vicissitudes de la fortune publique ne se répercutent pas régulièrement, comme des ondes sur une pièce d'eau, à travers l'ensemble du territoire. Si, dans l'ordre des phénomènes mécaniques de la matière, on peut suivre les effets d'une première cause, les prévoir même et les mesurer exactement à raison de la similitude des éléments d'expérience, il est loin d'en être de même pour les phénomènes sociaux, lorsque l'homme devient lui-même un des éléments du problème. Essentiellement changeants, divers à l'extrême suivant les lieux et les heures, on ne peut pas mesurer avec exactitude, encore moins prévoir les effets des événements extérieurs sur les esprits humains. Chacun est impressionnable à un degré inconnu, chacun est apte à concevoir les contingences d'une façon spéciale, unique. Entre l'étude et la prévision des phénomènes économiques dans leur ensemble, et la poursuite de leurs détails jusqu'aux unités individuelles, il y a la distance de l'objectif au subjectif, de l'observation

directe aux hypothèses le plus souvent invérifiables. On ne saurait aboutir ainsi qu'à des incertitudes.

Il en est ainsi pour les mutations à titre onéreux. Dans l'état actuel des statistiques, dont les unes ne sont pas assez détaillées, dont les autres ne sont pas assez régulières, seuls les mouvements d'ensemble sont perceptibles. Particulièrement en ce qui concerne la fréquence des ventes, il ne semble pas possible de formuler une hypothèse quelconque.

Et cependant, ce devrait être là l'aboutissement logique d'une étude statistique des mutations. Il serait intéressant de connaître, à l'aide de ces données fiscales, combien d'années doivent s'écouler avant que tous les immeubles français aient passé sous les yeux du fisc à l'occasion des ventes ou des échanges. Cela permettrait notamment d'apprécier cette charge indirecte qui pèse sur eux. Le chiffre total de l'impôt annuellement perçu ne suffit pas. Il faudrait pouvoir aller plus profondément dans l'intimité du phénomène, connaître l'importance exacte des immeubles frappés, et comparer ces données aux chiffres qui représentent tous les autres immeubles du territoire. Les statistiques éparses que nous avons rapprochées ne suffisent pas à ce travail. Même celles qui font apparaître les ventes classées suivant l'importance de leurs prix, ou suivant la situation des biens vendus, aboutissent toujours à des chiffres totaux par catégorie. Il faudrait que chaque immeuble, par le moyen d'un livre foncier de quelque modèle qu'il soit, possédât son état civil distinct, qui permette de connaître avec certitude, et dans tous leurs détails, les mutations auxquelles il a donné lieu. On pourrait peut-être alors obtenir une moyenne sérieuse, qui permettrait à tout le moins de raisonner pour la totalité du territoire, et même pour les diverses régions prises séparément. Si l'on peut calculer la durée de la vie moyenne des hommes, c'est que l'on connaît l'âge de chacun des décédés : connaissant les

divers incidents de la vie des immeubles, on pourrait sans doute calculer de même avec quelque sûreté la durée de leur séjour dans les mêmes mains. Mais ces éléments d'une étude complète font défaut.

Toutefois, quelque insuffisants qu'ils paraissent, ceux qui ont été exposés sont loin d'être dépourvus d'intérêt. Par eux, on peut embrasser tantôt une partie seulement du phénomène, mais avec netteté, et tantôt le phénomène dans son ensemble, mais de trop loin, à la manière des instruments d'optiques dont le champ est trop limité, ou dont les verres ne sont pas assez puissants. Ils n'en sont pas moins fort utiles. Chacune de ces statistiques, outre les enseignements immédiats qu'on en peut tirer, constitue un modèle excellent pour les travaux futurs : les méthodes qui ont présidé à leur élaboration, la qualité des agents qui y ont concouru, l'exactitude de leurs chiffres en font autant d'exemples profitables.

Il leur suffirait d'être poursuivies avec une périodicité bien établie et d'être légèrement complétées pour offrir à l'économiste un champ de recherches fécondes en résultats précieux.

Paris, le 30 Mars 1908.

VU : *Le Président de la thèse,*

F. FAURE.

VU : *Le Doyen,*

CH. LYON-CAEN.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,

L. LIARD.

